Gemeinde Rettenberg
Bebauungsplan "Am Mühlenweg"

Siegel auf Bindeleiste

Fassung vom 06.10.2003
Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

1.1 Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850) mit Wirkung vom 01.08.2002

1.2 Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132; II 1990 S.889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

1.3 Planzeichenverordnung

(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV

1.4 Bayerische Bauordnung

(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S.433, ber. 24.07.1998 S.270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Ges. vom 09.07.2003 (GVBl. S.419)

1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S.797 ff., BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch das Zweite Bayerische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24.04.2001 (GVBL S.140)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.1 Typenschablonen

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte:

Typ 1	Typ 2
GR 160 m²	GR 200 m²
II	II
WH 4,75 m	WH 6,25 m
FH 7,00 m	FH 8,50 m
o	o
E	ED
E3 Wo	E4/D2 Wo
SD	SD
DN 20 - 30°	DN 20 - 30°

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.2

Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.3 GR .... m^2

Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV; siehe Typenschablonen) als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Fläche und den Gesamtbaukörper;

3.4 **Überschreitung der Grundfläche**

Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angegebenen Obergrenzen (50 % Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80) können durch

- Stellplätze und deren Zufahrten
- Garagen und deren Zufahrten
- Tiefgaragen und deren Zufahrten

im allgemeinen Wohngebiet um weitere 50 % und im Mischgebiet um weitere 100 % der zulässigen Grundfläche (d.h. insgesamt 100 % bzw. 200 % Überschreitung), jedoch höchstens bis

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO);

3.5 II

Zahl der Vollgeschoße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanzV; siehe Typenschablonen) als Höchstmaß;

3.6 WH .... m

Mittlere traufseitige Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen) als Höchstmaß;

Definition der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen. Zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten bleiben für die Bestimmung der höchsten Traufe unberücksichtigt.

3.7 FH .... m

Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Typenschablonen) als Höchstwert;

Definition der FH: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen;

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.8 o

Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV; siehe Typenschablonen);

3.9 E

Nur **Einzelhäuser** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV; siehe Typenschablonen);

3.10 ED

Nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV; siehe Typenschablonen);

3.11

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 31 Abs. 1 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.12

Haupt-Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung) für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. ±7° (Altgrad); die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Fläche und sind dort an jeder Stelle zulässig; bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ; .

3.13 GA

Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Flächen) zulässig; Stellplätze sind innerhalb dieser Flächen zulässig.

3.14 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen**

Im Bereich des jeweiligen Baugebietes sind außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen nur folgende bauliche Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 31 Abs. 1 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO):

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

- Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 50 m³ Bruttorauminhalt (außen), 16,00 m² Grundfläche und 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle); die Summe der Bruttorauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 50 m³ pro (angefangene) 1.000 m² Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) nicht überschreiten;
- nicht überdachte Schwimmbecken bis zu einer Größe von max. 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze
- nicht überdachte Stellplätze
- Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren, jedoch keine Windkraftanlagen) in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; für solche Sonnenkollektoren (außerhalb der überbaubaren Flächen/Flächen für Garagen auch in Verbindung mit einem Nebengebäude) wird die gesamte nutzbare Fläche (senkrechte Projektion) auf 3 % der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) beschränkt

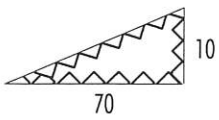
3.15 E.../D.../ Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

3.16



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

(ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand);

3.17

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.18

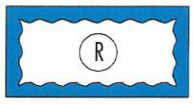
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.19

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.20

Private **Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung) ohne bauliche Anlagen oder Einrichtungen

3.21 

Retentions-Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); in dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und so weit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern.

3.22

Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); die Flächen sind als Grünland anzulegen und extensiv zu bewirtschaften.

3.23

Zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); variabler Standort;

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.24

Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.25

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Streuobstwiese.

3.26 Gehölze in den privaten Grundstücken

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB):

- pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen; die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume werden hierbei eingerechnet;
- im Bereich der privaten Grünfläche sind zu pflanzen: Apfelhochstämme wie Rheinischer Bonapfel oder Brettacher
- im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind Hecken aus nadeligen Gehölzen unzulässig;
- unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551) genannten

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Gehölze

Obsthochstämme	
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula spec.
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnussbaum	Juglans regia
Vogelbeere	Sorbus spec.
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

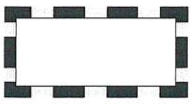
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Großsträucher und Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hagebutte	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

3.27

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.28 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" der Gemeinde Rettenberg;

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

4.1 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).

4.2 Dachformen

Alle festgesetzten Dachformen gelten für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Gebäude innerhalb der Flächen für Garagen. Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen, eingeschoßige Anbauten etc.) sowie für zulässige Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen (z.B. Geräteschuppen im Gartenbereich etc.) andere Dachformen zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO und § 31 Abs. 1 BauGB).

4.3 SD

Dachform **Satteldach** (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO und § 31 Abs. 1 BauGB; siehe Typenschablonen);

4.4 DN .... - ....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches (in Altgrad) als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre ab 5,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für Gebäude innerhalb der Flächen für Garagen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen).

4.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zu-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

lässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindest-Dachneigung des Hauptgebäudes: 26° (Altgrad)
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,50 m
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindest-Abstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.7 Dachüberstände

Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden ist wie folgt festgesetzt (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO):

- an allen Ortgangseiten (Giebel): mind. 1,00 m
- an allen Traufseiten: 0,85 m

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4.8 Materialien und Farben

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der Flächen für Garagen ab einer Dachneigung von 20° sind nur Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) und/oder eine Dachdeckung in Form von Bepflanzung (z.B. extensive Begrünung) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Sonnenkollektoren etc.) ist eine andere Dachdeckung zulässig.

Als Farbe für die Schuppendeckung sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Sonnenkollektoren etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.9 Bodenmodellierung in den Grundstücken

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation
- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf
- max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: ± 1,00 m

Die erforderlichen Geländeveränderungen zur Unterbringung der Versickerungs-Anlagen für Niederschlagswasser in den Retentionsbereichen sind zulässig.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

4.10 Bodenbeläge in den Freiflächen

In den Baugebieten ist für Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Wege eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zwingend. Geschlossene Asphalt- und Betonbeläge sind nicht zulässig.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die auf Grund des Produktionsablaufes und/oder des regelmäßigen Befahrens mit Lkw und/oder des Auftretens von Grundwasser belastenden Substanzen hierfür ungeeignet sind.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

4.11 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc. ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften erforderlich:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und der öffentlichen Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedigung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

4.12 Erdverkabelung von Niederspannungsleitungen

Neu zu verlegende Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4.13 Einfriedigungen, Stützmauern und/oder Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem natürlichen Gelände als Einfriedigung sind unzulässig.

Natursteinwände über 0,75 m sind unzulässig. Sie dürfen zur freien Landschaft hin nicht in Erscheinung treten.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen, jedoch nicht zur freien Lanschaft hin, sind nur zulässig, sofern sie für die Gestaltung des Geländes (z.B. gegenüber der Straßenfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind in einer Bauart auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Natursteine, Gabionen etc.), dauerhaft zu begrünen sowie gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

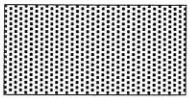
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4.14 Werbeanlagen

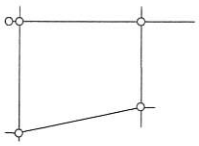
Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 8 m^2 Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.) (Art. 91 Abs. 2 Nr. 1 BayBO).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

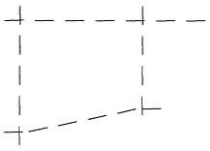
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.2 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.3 

Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);

5.4 Nr. ....;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung);

5.5 235/3

Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung);

5.6

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);

5.7

Vorhandener Baum (Erhalt bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);

5.8 **Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten**

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatz-Satzung.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5.9 Pflanzliste für Gehölze in den Baugebieten

Einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb reinen Ziergehölzen vorgezogen werden.

Die nachfolgende Liste soll als Anregung dienen:

Gehölze

Obsthochstämme	
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula spec.
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnussbaum	Juglans regia
Vogelbeere	Sorbus spec.
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Großsträucher und Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hagebutte	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

5.10 Urheberrecht

Der Inhalt und der redaktionelle Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Jegliches Zuwiderhandeln (z.B. Abschreiben) wird privatrechtlich und ggf. standesrechtlich verfolgt.

5.11 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umge-

bung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 08 21/3 51 89) mitzuteilen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von kurzzeitigen belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Auf Grund der benachbarten Lage von Bereichen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten ist mit geringfügigen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Schall- und Geruchseinwirkungen zu rechnen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) mit Wirkung vom 01.08.2002, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff., BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch das Zweite Bayerische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24.04.2001 (GvBl. S. 140), Art. 7 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.12.1999 (GVBl. 2000, S. 589), zuletzt geändert durch § 4 des Ges. vom 09.07.2003 (GVBl. S. 419), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Rettenberg den Bebauungsplan "Am Mühlenweg" in öffentlicher Sitzung am 06.10.2003 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Mühlenweg" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 06.10.2003.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Am Mühlenweg" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 06.10.2003. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 06.10.2003 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann Geldbußen bis zu 500.000,--€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

§4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Am Mühlenweg" der Gemeinde Rettenberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Rettenberg, den 08. DEZ. 2003

.....

(Dr. Kirchmann, 1. Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.1 Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

7.1.1 Durch den Bebauungsplan wird eine einzeilige Ergänzung der vorhandenen Bebauung im Osten von Untermaiselstein ausgewiesen.

7.1.2 Die Bebauung orientiert sich an der Größe der umliegenden Bauformen.

7.1.3 Die Erschließung erfolgt über die "Freidorfer-Straße" (Kreis-Straße OA 30) und über den bereits vorhandenen "Mühlenweg". Der Mühlenweg ist in dem entsprechenden Abschnitt zu verbreitern.

7.1.4 Besonderer Wert wird auf die Einbindung in die Landschaft sowie die vorhandene bauliche Struktur gelegt.

7.1.5 Für den Bebauungsplan wurde parallel ein qualifizierter Grünordnungsplan erarbeitet, der in die vorliegende Fassung inhaltlich und redaktionell integriert ist.

7.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

7.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Orts-Teils "Untermaiselstein" der Gemeinde Rettenberg. Er wird im Norden begrenzt von der "Freidorfer-Straße" (Kreis-Straße OA 30), im Osten vom "Mühlenweg". Im Süden grenzt der Bebauungsplan an das bereits vorhandene Gebäude auf Fl.-Nr. 105/1. Die überplante Fläche wird derzeit als Viehweide genutzt.

7.2.2 Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches: 96/2 (Teilfläche), 101 (Teilfläche), 118/2 (Teilfläche). Für die bereits überbauten Grundstücke im Süden ist eine Einbeziehung in den Bebauungsplan nicht erforderlich. Mögliche Vorhaben in Bezug auf diese Grundstücke (Anbauten, Nutzungsänderungen, o.ä.) sind weiterhin im Rahmen des § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) bzw. nach Vollzug des Bebauungsplanes in Teilbereichen im Rahmen des § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Orts-Teils) zu beurteilen.

7.2.3 Die städtebaulichen Bezüge werden geprägt von der o.g. Lage am Rande des gewachsenen Siedlungsgefüges. Markante städtebauliche oder landschaftsplanerische Einzelelemente sind nicht vorhanden. Es bestehen wichtige Sichtbeziehungen zu den markanten Punkten des landschaftlichen Umfeldes.

7.2.4 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Westen bis Süd-Süd-Westen hin fallend. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 10 %. Im nördlichen Bereich der Planung ist das Gelände nahezu eben. Gegenüber der vorhandenen Oberfläche des "Mühlenweges" besteht

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

ein Höhenversatz von ca. 1,00-2,00 m. Der Anschluss an das bereits bebaute Grundstück im Süden ist unproblematisch.

7.2.5 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen (Baugrund, Grundwasserspiegel etc.) muss jedoch gerechnet werden.

7.3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

7.3.1 Die Gemeinde Rettenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 05.10.1987). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB)

7.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplans (Region Allgäu, 16, Fassung der Zweiten Änderung gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 10.03.1999, verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 02.07.1999) maßgeblich:

- A VI 2.8 Regionalplanerische Funktion der Gemeinde: Tourismus, Landwirtschaft, Landschaftspflege
- B II 1.1-1.4 Gebiete mit Beschränkung der Siedlungs-Entwicklung; einer Ausweitung der Siedlungsgebiete in exponierten Lagen soll entgegengewirkt werden

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet "Illerschlucht nördlich Kempten (Allgäu) und Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.

7.3.3 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.4 Anlass und Notwendigkeit der Planung

7.4.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient u.a. der Ansiedlung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes (Vertrieb von Holzhäusern).

7.4.2 Der Betrieb beabsichtigt im nördlichen Teil des Plangebietes die Errichtung eines Bürogebäudes. Im südlichen Anschluss sollen Musterhäuser des Betriebes (Wohnhäuser) errichtet werden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.5 Systematik der Planung

7.5.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Abgrenzung der Flächen fand in Abstimmung mit dem Eigentümer sowie den maßgeblich betroffenen Trägern öffentlicher Belange statt.

7.5.2 Für die geplante bauliche Erweiterung soll erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.

7.5.3 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Dem Bauherrn steht dadurch das Verfahren gem. Art. 64 BayBO (Genehmigungsfreistellung) zur Verfügung.

7.5.4 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes orientiert sich an der Systematik der maßgebenden Rechtsgrundlagen.

7.6 Städtebauliches Konzept

7.6.1 Die Anordnung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Siedlungs-Struktur. Diese ist für den Orts-Teil orthogonal ausgerichtet, wobei die einzelnen Gebäude im Ortskern entsprechend ihrer jeweiligen Situation leicht von dieser Gesamt-Struktur abweichen. Dadurch ergeben sich spannungsreiche Zuordnungen der Baukörper bzw. Abgrenzungen von Freiflächen.

7.6.2 Für die einzelnen Baukörper des Bebauungsplanes sind jeweils zwei alternative Firstrichtungen vorgesehen.

7.6.3 Auf Grund des Höhenversatzes des Geländes gegenüber dem vorhandenen "Mühlenweg" werden die geplanten Gebäude deutlich von diesem Weg nach Osten verlagert, um das Erscheinungsbild dieser Gebäude im Straßenprofil maximal ein- bis zweigeschoßig zu halten. Dadurch kann die Böschungs-Situation mit Ausnahme der Garagenzufahrten in den wesentlichen Teilen erhalten bleiben. Negative Auswirkungen auf den zukünftigen Ortsrand sind dadurch nicht erkennbar.

7.6.4 Die geplante private Grünfläche im Osten soll neben ihren Funktionen als Ausgleichsfläche und Versickerungsfläche eine landschaftsgerechte Eingrünung und damit Einbindung in die Landschaft gewährleisten.

7.7 Festsetzungskonzept

7.7.1 Die Definition der Art der Nutzung erfolgt über den Gebiets-Typus. Für den nördlichen Bereich der Bauflächen ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, für den südlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA). Auf diese Weise wird im Bereich entlang der Ortsdurchfahrt die gemischte Baufläche

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

des Dorfgebietes fortgeführt. Dies entspricht dem Charakter und der Funktion des Bereiches. Nach Süden, zur Landschaft hin, wird entsprechend der Gesamt-Struktur des Orts-Teils über ein allgemeines Wohngebiet (WA) ein Übergang in die Landschaft durch entsprechend zu gestaltende Hausgärten ermöglicht. Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb der Gebiete Gliederungen vorgenommen.

7.7.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) einen generellen Ausschluss. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

7.7.1.2 Im Mischgebiet ist ein Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungs-Stätten festgesetzt. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen.

7.7.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf die in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei wird denjenigen Größen der Vorzug gegeben, die bezüglich ihrer Lesbarkeit und Umsetzbarkeit eindeutig sind. Auf überflüssige Bezugsgrößen wird verzichtet:

7.7.2.1 Durch die Festsetzung von zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen, die der Lesbarkeit des jeweiligen Festsetzungskonzeptes dienlich ist. Dies ist vor allem in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen erforderlich.

7.7.2.2 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Parkplätze, Garagen, Tiefgaragen, Zufahrten) zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den sensiblen Bereichen fernzuhalten. Die getroffene Regelung geht auch bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO in die Berechnung ein.

7.7.2.3 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

7.7.2.4 Die gleichzeitige Festsetzung von maximalen First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Laien nachvollziehbar und ablesbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung im oberen Bereich der zulässigen Dachneigungen werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein Erscheinungsbild mit maximal zwei Fassaden-Geschoßen begrenzt.

7.7.3 Auf die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird bewusst verzichtet.

7.7.4 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Orts-Teil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).

7.7.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden.

7.7.6 Die überbaubaren Flächen sind bewusst so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (zulässige Grundfläche) hinaus gehen. Dadurch entsteht für den Bauherrn die erforderliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die zulässigen Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7.7.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden, dorftypischen Anlagen getroffen. Die Regelungen sind u.a. auf die Regelungen der Genehmigungsfreiheit von baulichen Anlagen abgestimmt. Auf diese Weise soll ein Zugewinn an Rechtsklarheit geschaffen werden. Im Sinne der Nutzung von passiver Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder andere Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Flächen zu integrieren. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

7.8.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:

7.8.1.1 Die Regelung für die Dachformen stellt das Satteldach für den Hauptbaukörper in den Mittelpunkt. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben und ist darüber

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

hinaus gut geeignet, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gestalterisch zu integrieren. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da es hierfür keine rechtlich unbedenkliche Form gibt. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

7.8.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit genug gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.

7.8.1.3 Bei dem Konzept für die Anbauten und Dachaufbauten wird bei Dachneigungen ab 26° ein Regelwerk vorgegeben, das es ermöglicht, Dachräume sinnvoll zu nutzen, ohne zu einer wesentlichen gestalterischen Beeinträchtigung der Gebäude zu führen. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich, bzw. nicht sinnvoll.

7.8.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind stattdessen die o.g. Vorgaben zur Gebäudehöhe getroffen.

7.8.1.5 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

7.8.1.6 Die Regelungen über Materialien lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen. Die Beschränkung auf die Dachfarben rot bis rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

7.8.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Sie stellt eine in der Praxis nur schwer handhabbare Regelung dar, bei der die objektive Ermittlung der jeweiligen Gebäudelängen in vielen Fällen nicht möglich ist (Gebäudevor- und -rücksprünge, Balkone, Erker, Dachvorsprünge etc.). Durch die Festsetzung einer Firsthöhe wird dem Bedürfnis nach einer Regelung, die zu schlanken Baukörpern führt Genüge getan.

7.8.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen:

7.8.2.1 Die Einschränkung von Geländeveränderungen dient in erster Linie dazu, eine homogene und zusammenhängend erlebbar gestaltete Gesamt-Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben.

7.8.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit und Homogenität der Freiflächen ist der Ausschluss

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

von trennenden Elementen erforderlich. Einfriedigungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

7.8.3 Die sonstigen gestalterischen Regelungen beschränken sich auf die Unzulässigkeit von Freileitungen. Freileitungen fügen sich nicht in die hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umgebung ein.

7.8.4 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der Stellplatzverordnung und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass weder die einzelnen Grundstücke, noch die angrenzenden Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr zweckentfremdet werden.

7.8.5 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 und 7 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist erforderlich, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Flächen zu vermeiden.

7.9 Wasserwirtschaft, Erdaushub, Geologie

7.9.1 Bei dem anfallenden Niederschlagswasser sollte ein hoher Anteil bereits in den privaten Grundstücken versickert werden. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. Unterhalb einer Geländehöhe von 714,30 m ü. NN sollten Keller als wasserdichte Wannen ausgeführt werden (keine Öffnungen, die einen Grundwasser-Eintritt zulassen).

7.9.2 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen anschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung gewährleistet.

7.9.3 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

7.10 Grünordnerisches Konzept mit ökologischer Bewertung und Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

7.10.1 Die Bestandserfassung und –bewertung sowie die Ermittlung des Ausgleichs-Bedarfs erfolgt auf der Grundlage des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

7.10.2 Es besteht folgende Ausgangs-Situation:

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.10.2.1 Die überplante Fläche wird als Grünland und Weide für Rinder genutzt.

7.10.2.2 Entlang des Rains im Westen befinden sich einige ältere Obstgehölze, der Stammdurchmesser beträgt 20 bis 40 cm.

7.10.3 Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und Erfassen der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf Grund des Eingriffs:

7.10.3.1 Das geplante Baugebiet stellt einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft dar. Das Arten- und Biotop-Potenzial wird dadurch beeinträchtigt. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Nach der Liste 1 a des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung wird diese Fläche als Lebensraum mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftbild (Kategorie I, Oberer Wert) eingestuft.

7.10.3.2 Der am westlichen Rand gelegene Rain wird als extensives Grünland genutzt, die vorhandenen Obstgehölze sind ökologisch als wertvoll anzusehen. Dieser Bereich stellt damit eine Fläche mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar (Liste 1 b des Leitfadens, Kategorie II, Oberer Wert).

7.10.3.3 Die Schutzgüter Boden und Wasser erfahren ebenfalls eine Beeinträchtigung. Durch die Art der Bebauung im nördlichen Bereich (Mischgebiet) wird eine Grundflächenzahl größer als 0,35 erwartet, was Typ A des Leitfadens (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) entspricht. Im südlichen Bereich liegt die Grundflächenzahl mit einem allgemeinen Wohngebiet unter 0,35, was Typ B des Leitfadens (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) entspricht. Um diese Beeinträchtigungen zu minimieren, sind Festsetzungen getroffen, welche die Bodenversiegelung auf Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Wegen auf ein Mindestmaß reduzieren (Bodenbeläge in den Freiflächen).

7.10.3.4 Das Landschaftsbild wird durch die Ortsrand-Lage beeinträchtigt. Nach Norden, Westen und Süden hin ist die Fläche jedoch gut eingebunden in die bestehende Bebauung. Über die festgesetzten Pflanzgebote wird eine Ein- und Durchgrünung der überplanten Fläche erreicht und somit der Eingriff weitgehend minimiert.

7.10.3.5 Für die Nutzung der Fläche zur Erholung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.10.3.6 Die Schutzgüter Klima und Luft werden nicht beeinträchtigt.

7.10.4 Grünordnerisches Konzept:

7.10.4.1 Zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung wurden geeignete Pflanzgebote festgesetzt. Die Pflanzgebote berücksichtigen die örtliche Situation.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.10.4.2 In den privaten Grundstücken ist eine ausreichende Durchgrünung mit Standort gerechten Gehölzen festgesetzt.

7.10.4.3 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für den Wasser- und Bodenhaushalt sind Festsetzungen getroffen, welche die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß reduzieren (Bodenbeläge in den Freiflächen).

7.10.5 Berechnung des Eingriffs und Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Flächenbeschreibung	Beeinträchtigungs-Intensität	Komp.-faktor	Fläche (m^2)	erforderliche Ausgleichsfläche (m^2)
Intensives Grünland	Typ A/ Kategorie I	0,4	2.417,00	966,80
Rain im Westen mit extensivem Grünland und Obstgehölzen	Typ A/ Kategorie II	0,9	256,00	230,40
Intensives Grünland	Typ B/ Kategorie I	0,4	1.251,00	500,40
Rain im Westen mit extensivem Grünland und Obstgehölzen	Typ B/ Kategorie II	0,6	249,00	149,40
Intensives Grünland im Osten (Ausgleichsfläche)		keiner	693,00	0
Bestand Verkehrsfläche		keiner	840,00	0
Summe				**1.847,00**

7.10.6 Ausgleichsflächen

7.10.6.1 Der gesamte Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen beträgt 1.847,00 m^2. Innerhalb des Geltungsbereiches werden auf einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Südosten davon 693,00 m^2 ausgeglichen.

7.10.6.2 Damit ergibt sich ein verbleibender Ausgleichs-Bedarf von 1.154,00 m^2, der außerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen ist. Dieser wird vom Träger des Vorhabens auf einer geeigneten Fläche extern kompensiert.

7.11 Gemeinbedarfsflächen, Versorgungsflächen und Infrastruktur

7.11.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gemeinbedarfsflächen erforderlich.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.12 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.12.1 Der neu ausgewiesene Bereich ist über die Einmündung in die Kreis-Straße OA 30 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

7.12.2 Im Einmündungsbereich des Mühlenweges in die Kreis-Straße OA 30 sind entsprechende Maßnahmen zur Verkehrssicherheit getroffen. Die Sichtverhältnisse sind durch Festsetzung der entsprechenden Sichtflächen gewährleistet. Für die Grundstückszufahrten sind in diesem Bereich einschränkende Festsetzungen getroffen. Diese sind erforderlich, um mögliche Gefahrenpotenziale auszuschließen.

7.12.3 Die Grundstücke sind durch den bereits vorhandenen "Mühlenweg" erschlossen. Für den mittleren und nördlichen Teil dieses Weges ist jedoch eine Verbreiterung des Regelquerschnittes auf 5,50 m bzw. 4,75 m erforderlich, um einen Begegnungsfall eines Lkw mit einem Pkw bei verminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen.

7.12.4 Entlang der Kreis-Straße OA 30 ein neu zu errichtender Fuß- und Radweg vorgesehen.

7.12.5 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Kreis-Straße OA 30 auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 15,00 m ist unterschritten, um die städtebauliche Kontinuität des Bereiches zu wahren. Der Abstand beträgt 8,00 m.

7.13 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissionsschutz

7.13.1 Die Lärm-Emissionen der Kreis-Straße OA 30 führen zu keiner Überschreitung der Orientierungs-Werte für die neu errichtbaren Gebäude. Gegenüber dem auf dem Grundstück Fl.-Nr. 100/3 bestehenden Zimmerei-Betrieb entstehen bei ordnungsgemäßem Betrieb keine Konflikte.

7.13.2 Mögliche Konflikte zwischen der Nutzung von Parkplätzen im Nachtzeitraum und errichtbarer Wohnnutzung sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu klären. Gewerbliche Parkplätze, die in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr angefahren werden müssen dabei gegenüber den Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen im Mischgebiet (MI) um mindestens 17,00 m abgerückt werden und gegenüber den Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen im allgemeinen Wohngebiet (WA) um mindestens 30,00 m.

7.13.3 Innerhalb des Baugebietes befinden sich keine kartierten Altlasten.

7.13.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Emissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.13.5 Weitere Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.14 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

7.14.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

7.14.2 Ein Flächenerwerb für die Gemeinde beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen (Verbreiterung und Ausrundungen).

7.15 Wesentliche Auswirkungen

7.15.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner/Einrichtungen zu versorgen.

7.15.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Flächen) sind diese Auswirkungen als in jedem Fall akzeptabel einzustufen.

7.16 Kennwerte

7.16.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,57 ha

7.16.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,15	26,3 %
Baufläche als MI	0,26	45,6 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,09	15,8 %
private Grünflächen	0,07	12,3 %

7.16.3 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: min./max. 2/4

7.16.4 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 8

7.17 Erschließung

7.17.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeinde Rettenberg/Abwasserverband Obere Iller

7.17.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeinde Rettenberg

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.17.3 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitäts-Genossenschaft Rettenberg

7.17.4 Müllentsorgung durch: ZAK

7.18 Planänderungen

7.18.1 Bei der Planänderung vom 15.07.2003 wurden folgende Änderungen eingearbeitet:

- Vereinheitlichung der 3 südlichen Grundstücke auf 750 m²
- Anpassung der Baugrenzen in den 3 südlichen Grundstücken
- Vergrößerung der Baugrenze im nördlichen Grundstück
- Verschiebung der privaten Grünfläche nach Nordosten
- Aufnahme des Mühlenwegs in den Geltungsbereich
- Erhöhung der Überschreitung der Grundfläche im Mischgebiet um 100 %
- Einschränkung bei Einfriedungen zur freien Landschaft hin
- Verzicht auf die Festsetzung zur Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

7.18.2 Bei der Planänderung vom 04.08.2003 wurde auf der Grundlage der Beratungen des Gemeinderates (Gemeinderatssitzung vom 04.08.2003) die maximal zulässige Zahl der Wohnungen beim Typ 1 von 2 auf 3 erhöht.

7.18.3 Bei der Planänderung vom 06.10.2003 wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick auf den überplanten Bereich von Osten

Blick in den "Mühlenweg" von Norden

Kreis-Straße OA 30 im Bereich des Bebauungsplanes

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 04.10.2003. Der Beschluss wurde am 11.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Rettenberg, den 11. OKT. 2003 BAYERN · GEMEINDE RETTENBERG

.....
(Dr. Kirchmann, 1. Bürgermeister)

9.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat vom 24.07.2003 bis 01.08.2003 stattgefunden.

Rettenberg, den 04. AUG 2003 BAYERN · GEMEINDE RETTENBERG

.....
(Dr. Kirchmann, 1. Bürgermeister)

9.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Für die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurde eine Beteiligung durchgeführt. Sie wurden mit Schreiben vom 13.08.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Rettenberg, den 19. SEP. 2003 BAYERN · GEMEINDE RETTENBERG

.....
(Dr. Kirchmann, 1. Bürgermeister)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand jeweils in der Zeit vom 19.08.2003 bis 18.09.2003 (Billigungsbeschluss vom 04.08.2003; Entwurfsfassung vom 04.08.2003; Bekanntmachung am 11.08.2003) statt (gem. §3 Abs. 2 BauGB).

Rettenberg, den 19. SEP. 2003 .....

.....
(Dr. Kirchmann, 1. Bürgermeister)

9.5 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 06.10.2003 über die Entwurfsfassung vom 06.10.2003 (gem. §10 BauGB).

Rettenberg, den 07. OKT. 2003 .....

.....
(Dr. Kirchmann, 1. Bürgermeister)

9.6 Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein (siehe auch Ausfertigung unter dem Satzungstext).

Rettenberg, den 07.10.2003 .....

.....
(Dr. Kirchmann, 1. Bürgermeister)

9.7 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 08. DEZ. 2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Mühlenweg" ist damit in Kraft getreten (gem. §10 Abs. 3 BauGB). Er wird mit Begründung zu jedermanns/jederfraus Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rettenberg, den 08. DEZ. 2003 .....

.....
(Dr. Kirchmann, 1. Bürgermeister)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Plan aufgestellt am:	03.07.2003
Plan geändert am:	15.07.2003
Plan geändert am:	04.08.2003
Plan geändert am:	06.10.2003

Planer:

..... Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

(Unterschrift)

Der Textteil ist nur zusammen mit dem zeichnerischen Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt. Inhalt und redaktioneller Aufbau der Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich und ggf. standesrechtlich verfolgt.