

SATZUNG

zum Bebauungsplan für das Gebiet „Freidorf-südlicher Ortsrand“ Vom 23.05.1995

Die Gemeinde Rettenberg erläßt als Satzung aufgrund § 2 Abs. 1, Satz 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.V. m. § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen G i.d.F. vom 28.04.1993, des Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Bayer. Gen.eindeordnung (GO) in der jeweils gültigen Fassung folgenden

B e b a u n g s p l a n

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Freidorf-südlicher Ortsrand-“, zwischen den Gemeindestraßen „Obererweg und Dorfstraße“, Gemeinde Rettenberg, gilt die vom Architekturbüro S.R. Geisser, 87509 Immenstadt, gefertigte Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 05.12.1994, welche zusammen mit dem folgenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 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 31.01.1990 (BGBl I.S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, 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. Sie gelten als Höchstwerte.
- 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) und in Doppelhäuser je Haushälfte max. 2 WE errichtet werden.
- 4) Auf den in der Bebauungsplanzeichnung bezeichneten Grundstücke A, B und C darf die Gebäudehöhe, wie sie im Baukörperplan unter der Zeichenerklärung festgesetzt ist, nicht überschritten werden.“

§ 4
Bauweise

- 1) Im Planbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Doppelhäuser haben die gleiche Geschoßzahl, Geschoßhöhe, Dachneigung und Gesamtgebäudehöhe aufzuweisen. Sie sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und zeitgleich zu erstellen. Ausnahmen von der Gesamtgebäudehöhe können zugelassen werden, wenn es die topographischen Grundstücksverhältnisse erfordern und das Landschafts- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 5
Firstrichtung

Für die Firstrichtung ist die Einzeichnung im Bebauungsplan verbindlich. Ausnahmen gelten für Wiederkehrgiebel.

§ 6
Dachform und Dachneigung

- 1) Alle Haupt- und Nebengebäude und Garagen müssen Satteldächer zwischen 22 und 25 Grad aufweisen. Dachgauben sind nicht zulässig. Wiederkehrgiebel können eine Dachneigung bis 30 Grad aufweisen. Wiederkehrgiebel dürfen eine Breite der halben Dachlänge bei Einzelhausbebauung und 2/3 bei Doppelhausbebauung nicht überschreiten. Sie haben zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
- 2) Die Dachüberstände sind an den Traufen zwischen 1,00m bis 1,30m und an den Giebeln zwischen 1,00m und 1,50m auszuführen. Die Dachüberstände der Garagen sind zwischen 0,70 m und 1,00m auszuführen.
- 3) Alle Dachflächen sind mit Dachziegeln oder mit in Farbe und Struktur ähnlich wirkendem Material einzudecken.

§ 7
Sockelhöhe, Geländehöhe

- 1) Die EG-Fußbodenhöhe ist nach den Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten. Abweichungen von der festgesetzten EG-Fußbodenhöhe sind bis zu +/- 0,50m zulässig, wenn es die topographischen Verhältnisse des Grundstückes, insbesondere zur Höhe der Straßendecke erfordern und durch die Abweichung die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt.
- 2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden. Der natürliche Geländeverlauf zwischen den Grundstücken muß erhalten bleiben. Terrassenaufschüttungen usw. sind nur zulässig, wenn sich zum Nachbargrundstück keine Böschung über 0,50 m ergibt.

§ 8 Kniestöcke

Die Kniestöcke über den höchstzulässigen Geschoßen dürfen bei zweigeschossiger Bauweise mit Dachgeschoß 0,25m bis 0,60m, gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Fußpfette (Gebäudeflucht) betragen. Für Wiederkehrgiebel sind Kniestöcke bis 1,50m gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Fußpfette zulässig. Sie müssen vom Firsthauptdach mindestens 0,30m tiefer liegen.

§ 9 Fasadengestaltung

- 1) Bei verputzten Außenwänden sind nur ruhige, helle Farbtöne zugelassen. Holzverschalungen sind zulässig; sie sind mittelbraun zu streichen.
- 2) Fenster sollen mit Kreuzsprossen hergestellt werden. Soweit konstruktiv möglich, sollen Fensterläden angebracht werden.

§ 10 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

- 1) Für jedes Bauvorhaben sind soviel Garagen- bzw. PKW-Stellplätze zu errichten, daß sie zusammen die Summe der Anzahl der Wohneinheiten plus zwei ergeben.
- 2) Für jede Ferienwohnung und jedes Gästezimmer ist eine Garage oder ein Stellplatz zu errichten.
- 3) Garagen mit etwaigen Nebengebäuden sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen (Garagenbauflächen) zulässig. Ausnahmsweise können sie auch außerhalb der Garagenbauflächen errichtet werden, wenn z.B. statt einem Einzelhaus ein Doppelhaus errichtet wird. Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4) Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden (bnis höchstens 9 qm Grundfläche) jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Ausnahmsweise kann pro Grundstück ein freistehendes Nebengebäude errichtet werden, wenn
 - a) das Nebengebäude keine Feuerstätte enthält,
 - b) die Ausmaße von max. 6 qm Grundfläche und höchstens 2,5 m Firsthöhe nicht überschritten werden.
- 5) Die Flächen vor den Garagen und Stellplätzen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
- 6) Zwischen den Garagen und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

§ 11 Einfriedungen

- 1) Als Einfriedung ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein bis zu 0,80m hoher Holzzaun zulässig, der jedoch keinen Steinsockel aufweisen darf. Eine Hinterbepflanzung der Einfriedung mit einheimischen Strauchgewächsen ist gewünscht.
- 2) Die Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist in einem Abstand von 0,50m 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 Sichtdreiecke

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen, Ablagerungen von Gegenständen und Anböschungen freizuhalten, soweit diese höher als 0,80 m, gemessen von der Straßenoberkante, hinausragen.

§ 13 Stromleitungen

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

§ 14 Immissionsschutz

Das Wohngebäude direkt südlich der Fl.Nr. 891/4 und direkt westlich der Ortsverbindungsstraße (Fl.Nr. 980/2) -Dorfstraße- ist so zu errichten, daß zum Lüften notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen (Art. 48 BayBO) zur West- oder Südseite vorhanden sind.

§ 15
Grünordnung

1) Pflanzengesellschaften

Die Pflanzengesellschaften sind festgesetzt auf der natürlichen Pflanzengesellschaft des Waldmeister-Tannen-Buchwaldes (Asperulo-Fagetum) sowie benachbarter Pflanzengesellschaften. Gastgehölze und Ziersträucher sind nur in gestalterisch begründeten Bereichen zulässig.

2) Wuchsklassen

Die Bäume sind in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

- I. Wuchsklasse - Bäume über 15 m Höhe,
- II. Wuchsklasse - Bäume bis 15 m Höhe.

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.

3.1) Bäume I. Wuchsklasse:

Acer platanoides - Spitz-Ahorn,	Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn,
Fagus sylvatica - Rot-Buche,	Pyrus spec. - Mostbirne in Arten
Quercus robur - Stiel-Eiche,	Tilia cordata - Winter-Linde,
Ulmus glabra - Berg-Ulme.	

Gastgehölze: (nur zur inneren Durchgrünung):

Aesculus carnea - Rotbl. Kastanie, Aesculus hippocastanum - Roß-Kastanie.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm / Stammbusch 3x v. StU 18-20 cm.

3.2) Bäume II. Wuchsklasse:

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

Obstbäume in Arten:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3 x v. StU 16-18 cm (Ausnahme Obstbäume)

4) Straßenbäume:

Festsetzung gemäß Planzeichen für Straßenbäume

Es sind die im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte ist unveränderlich.

Bäume I. Wuchsklasse:

Acer platanoides - Spitz-Ahorn Tilia cordata Greenspire - Stadt-Linde.

Mindestpflanzgröße, Hochstamm, 3 x v. StU 18-20 cm.

5) Streuobstwiese:

Festsetzungen gemäß Planzeichen für Streuobstwiese.

Standortgerechte Obstarten und Lokalsorten für rauhe Lagen:

Malus spec. z.B. Bohnapfel, Grahms-Jubiläumsapfel, Jakob Fischer,

Prunus spec. z.B. Hauszwetschge, Schattenmorelle,

Pyrus spec. z.B. Österreichische Weinbirne.

Pflanzabstand: 8 - 12 m

6) Strauchpflanzungen

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

Festsetzungen gemäß Planzeichen für Strauchpflanzungen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn

Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix Caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

Mindestpflanzgröße: Str. 2xv. 60-100 cm.

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.

7) Private Grün- und Hofflächen

7.1) Baumpflanzung

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

Grundstücksfläche bis 800 qm:

Auf dem Grundstück ist mindestens ein Baum II. Wuchsklasse zu pflanzen. Baumarten gemäß Artenliste für Einzelbäume und Baumgruppen. Auf Grundstücken im Anschluß an Streuobstwiesen sind mindestens drei Obstbäume gemäß nachstehender Artenliste zu pflanzen.

Grundstücksfläche über 800 qm:

Auf dem Grundstück ist mindestens ein Baum I. Wuchsklasse zu pflanzen. Baumart gemäß Artenliste für Einzelbäume und Baumgruppen. Auf Grundstücken im Anschluß an Streuobstwiesen sind mindestens drei Obstbäume gemäß nachstehender Artenliste zu pflanzen. Standortgerechte Obstarten und Lokalsorten für rauhe Lagen:

Malus spec.	z.B. Bohnapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Jakob Fischer,
Prunus spec.	z.B. Hauszwetschge, Schattenmorelle,
Pyrus spec.	z.B. österreichische Weinbirne,

Eventuell absterbende Bäume sind zu ersetzen.

7.2) Strauchpflanzung:

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:

Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rot-Buche
Ligustrum vulgare Liguster

Nicht gestattet sind Hecken mit Nadelgehölzen und buntlaubigen Gehölzen.

7.3) Befestigte Flächen

Bei der Befestigung von Wegen, Abstellflächen und Stellplätzen ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken.

Die Stellplätze sind mit versicherungsfähiger Oberfläche zu erstellen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen).

8) Sicherstellung des Pflanzenraumes

Oberbodenbedarf:

Bäume I. Wuchsklasse - Baumgruben 2,0 x 2,0m, 80 cm tief

Bäume II. Wuchsklasse - Baumgruben 1,5 x 1,5m, 60 cm tief

Bäume I. Wuchsklasse - Baumscheiben in befestigten Flächen 3m, Durchmesser 80cm tief.

Pflanzenflächen Auftrag 40 cm

Rasenflächen Auftrag 20 cm.

9) Gehölzpflege:

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

Planungshinweise:

Fassadenbegrünung:

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

§ 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.

1. Eine Drehung der Firstrichtung der Gebäude (§6) ist bis auf fünf Grad begrenzt.
2. Balkone mit einer Ausladung bis zu 1,40 m können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.

§ 17
Ordnungswidrigkeit

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

§ 18
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Rettenberg, den 23.05.1995

GEMEINDE RETTENBERG


Wörle
1. Bürgermeister



1. Fassung gem. GR-Beschluß vom 29.06.1994
2. Fassung gem. GR-Beschluß vom 16.08.1994
3. Fassung gem. GR-Beschluß vom 06.10.1994
4. Fassung gem. GR-Beschluß vom 16.01.1995

Bekanntmachungsvermerk:

Der Bebauungsplan wurde im Amtsblatt des Landkreises Oberallgäu vom 27.05.1995, Nr. 22, amtlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Rettenberg, den 29.05.1995


Wörle
1. Bürgermeister



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde Rettenberg für das Gebiet „Freidorf -südlicher Ortsrand“.

1.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Rettenberg liegen über 30 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 07.12.1992 in Freidorf, am südlichen Ortsrand einen qualifizierten Bebauungsplan i.S. von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Die für das Baugebiet erforderlich Grundstücksflächen hat die Gemeinde größtenteils erworben und wird sie nach dem vom Gemeinderat beschlossenen Einheimischen-Modell an bauwillige Gemeindeglieder veräußern.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenberg vom 19.06.1987, welcher parallel zum Bebauungsaufstellungsverfahren geändert wird. In den Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen die Ausweisung und damit Erweiterung des Ortes Freidorf im Flächennutzungsplan geltend gemacht.

2.

Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet, das wie folgt umgrenzt wird:

- Im Norden: Gemeindeverbindungsstraße „Oberer Weg“ zwischen Untermaiselstein und Freidorf (Fl.Nr. 986/2);
- im Süden: Landwirtschaftliche Grundstücke Fl.Nr. 981/1 (T) und 982 (T), einschließlich der neuzubildenden Grundstücksgrenze im Grundstück Fl.Nr. 906, Gemarkung Untermaiselstein;
- im Osten: die Grundstücksgrenzen zu Fl.Nr. 982/2, 982/1, 982/3, 981/2, 981/3, 981/4, 980/2, 906 (T), Gemarkung Untermaiselstein;
- im Westen: die neuzubildende Grenze im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 981/1 und 982, Gemarkung Untermaiselstein.

Das Gebiet umfaßt folgende Grundstücke Fl.Nr. 982(T), 981/1(T) und 906 (T), Gemarkung Untermaiselstein.

Lärmschutz

Die zukünftige Bebauung des Planungsgebietes erweitert den Ortsteil Freidorf nach südwesten und stellt eine organische Entwicklung der Wohnbebauung dar. Weitere Wohnbauentwicklungen sind nach den derzeitigen Planabsichten in diesem Bereich nicht mehr vorgesehen. Die Ausweisung der Wohnbauflächen deckt einen dringend Bedarf für die einheimische Bevölkerung. Zur sinnvollen städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Dadurch, daß die Gemeinde die Grundstücke erworben hat, ist eine Bodenordnung nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der Baugrund ist für die vorgesehene Bebauung geeignet.

Der dringende Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde ist durch die Schließung von Baulücken im Ortsbereich von Freidorf und Untermieselstein nicht mehr abzudecken. Die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist daher unter Abwägung aller öffentlichen und privater Belange gegeneinander und untereinander geboten, da Bauland mit nicht landwirtschaftlich genutzten Grundstücken derzeit im Gemeindebereich nicht zur Verfügung gestellt werden kann. Im übrigen wurden die im Plangebiet ausgewiesenen Grundstücke für einen Kiesabbau genutzt und daher für diese Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Wirtschaftlichkeit oder gar Existenz eines landwirtschaftlichen Betriebes ist durch die Baulandausweisung nicht gefährdet. Das Grundstück Fl.Nr. 982, Gem. Untermieselstein wurde von einem Nichtlandwirt zur Baulandausweisung angeboten.

4.

Lärmschutz

Westlich des Planungsgebietes befindet sich noch eine Kiesgrube der Firma Ferd. Brutscher, 87561 Oberstdorf. Der Kiesabbau wird jedoch bis Ende des Jahres 1994 eingestellt, das Grundstück wird rekultiviert. Trotzdem sieht der Bebauungsplan als westliche Abgrenzung die Anlegung eines Lärmschutzwalles vor. Es ist jedoch fraglich, ob dieser Lärmschutzwall noch angelegt werden muß. Nach der Rekultivierung des Kiesabbaugebietes werden die Grundstücke wieder landwirtschaftlich genutzt und als Ausgleichsfläche (siehe Grünordnung) zur Verfügung gestellt. Auf die Anlegung des Lärmschutzwalles wird verzichtet, wenn vor der Benutzung der geplanten Wohngebäude am Kiesabbaugebiet keine Tätigkeiten mehr durchgeführt werden.

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

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Schreinereibetrieb. Unmittelbar gegenüber wurden bereits zwei Wohngebäude mit Eigentumswohnanlagen genehmigt, da aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Beeinträchtigung vorliegt. Aus diesem Grunde sind im östlichen Bereich des Plangebietes keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Jedem Bauherren, der sich im Plangebiet ansiedelt, müssen aber die Auswirkungen einer Schreinerei mit all ihren schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Luftverunreinigungen (Kamin, Lackierarbeiten) bekannt sein, so daß er diese Immissionen entschädigungslos zu dulden hat.

5. 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 erforderliche 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 Referenten-Entwurf zur 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 Laubbaumpflanzungen entgegen der Hauptwindrichtung der Energieverbrauch soweit als möglich gesenkt werden.

Es sollten gut durchlüftbare Trockenräume geschaffen werden, damit auf elektrische Wäschetrockner verzichtet werden kann. Für Waschmaschinen wie auch für Geschirrspülautomaten sollten Warm- und Kaltwasseranschlüsse vorgesehen werden.

6. Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Das Baugebiet ist über eine bereits vorhandene Verbindungsstraße erschlossen. Das Planungsgebiet hat Anschluß an die Kreisstraßen OA 3 (Sulzber-Sonthofen) und OA 30 (Untermaiselstein - Immenstadt). Zur innerörtlichen Erschließung ist der Neubau einer Erschließungsanlage erforderlich. Hierfür ist eine Verkehrsfläche von 2000 qm erforderlich.
Für die einzelnen Baugrundstücke sind die erforderlichen Anzahl von Garagen bzw. Stellplatzflächen ausgewiesen. Eine entsprechende Festsetzung enthält § 11 der Satzung zum Bebauungsplan. Da für das Baugebiet der überwiegende Verkehr aus Richtung Sonthofen und Immenstadt kommt, wurde die Verkehrerschließung so gewählt, daß der Altteil des Ortes Freidorf durch den zusätzlichen Verkehr nicht betroffen wird.

7. Infrastruktur

7.1 Verkehrerschließungsstraße

Die äußere Erschließung erfolgt über die Gemeindestraßen, welche Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz haben.

7.2 Öffentlicher Nahverkehr

Eine Bushaltestelle befindet sich in 300 m Entfernung in Freidorf, eine Bahnverbindung besteht in der Stadt Immenstadt (4 km Entfernung).

7.3 Kindergarten / Kinderspielplätze

Ein Kindergarten befindet sich in ca. 500 m Entfernung in Untermaiselstein. Ebenso ein Spiel- und Bolzplatz.

7.4. Schulen

Die Grund- und Teilhauptschule befindet sich in Rettenberg (3 km), die Hauptschule (Klassen 7-9) in Immenstadt (4 km), weiter führende Schulen in Immenstadt. Nach Immenstadt besteht ein Schulbus- und Linienverkehr.

7.5 Kirchliche und soziale Einrichtungen

Die Katholische Kirche befindet sich in Untermaiselstein, die Evangelische Kirche in Rettenberg bzw. Immenstadt. Kirchen anderer Konfessionen befinden sich in Immenstadt.

7.6 Sport und Erholung

Sportplätze sind in Untermaiselstein und Rettenberg vorhanden. Erholung durch Wander- und Skisport ist in unmittelbarer Nähe möglich.

7.7 Einkaufsmöglichkeiten

Der persönliche Bedarf kann in den Geschäften in Untermaiselstein, Rettenberg und Immenstadt gedeckt werden.

8.

Wasser, Kanal, Strom, Abfall

Das Baugebiet kann an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgungsanlage problemlos angeschlossen werden, ebenso an die Entwässerungsanlage. Durch die vorhandene Ortsentwässerung im Trennsystem kann das Baugebiet an die Großkläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller (AOI) in Thanners angeschlossen werden.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Elektrizitätsgenossenschaften Rettenberg eG gesichert.

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

Die Verkehrserschließung wird vollständig durch die Gemeinde Rettenberg hergestellt.

9.

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: 17 II-geschossige Wohngebäude, die als Einzel- oder Doppelhäuser gebaut werden dürfen (17-68 Wohneinheiten -WE-).

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 Freizeitwohngelegenheiten 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt eine Fläche von ca. 1,8 ha.

Der i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB erarbeitete Grünordnungsplan wurde im Bebauungsplan integriert und bildet die Grundlage für die erforderliche Grünplanung im Baugebiet. Diese Planung hat zusammen mit der individuellen Gestaltung durch den einzelnen Grundstückseigentümer die Aufgabe, der topographischen Situation des Baugebietes Rechnung zu tragen und das Neubaugebiet der umgebenden Landschaft anzupassen.

10. Grünordnung

Bestand und Bewertung

Das geplante Wohngebiet Freidorf, Gemeinde Rettenberg, liegt am südlichen Ortsrand, im Anschluß an die vorhandene Bebauung. Das südorientierte, leicht geneigte Gelände wurde bisher als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Auf der westlich angrenzenden Fläche wird noch bis ca. Ende 1994 Kiesabbau betrieben, nach der Rekultivierung ist landwirtschaftliche Grünlandnutzung vorgesehen. Das Wohngebiet wird an zwei Seiten (Nord und Ost) von Verbindungsstraßen Freidorf - Untermaiselstein tangiert und dadurch gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Da sich das geplante Baugebiet auf gehölzlosem, intensiv genutzten Grünland in direktem Anschluß an bestehende Siedlungsstruktur befindet und keine ökologisch bedeutsamen Vernetzungslinien durchschneidet, ist keine besondere Einschränkung von Lebensraumfunktionen zu erwarten. Die aus ökologischen Gesichtspunkten primär zu nennende Folgewirkung ist die Versiegelung des Grünlandbodens durch Baukörper und befestigte Flächen, die durch entsprechende Materialauswahl und Ausgleichsmaßnahmen allerdings erheblich reduziert werden kann.

Die Standortauswahl des Baugebietes im Anschluß an bestehende Siedlungsflächen, tangiert von zwei Gemeindestraßen und auf ökologisch gesehen strukturarmen Fläche erscheint aus vorgenannten Gründen vertretbar.

Dennoch stellt die Bebauung der bisherigen Wiesenfläche eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes dar, die es durch gezielte grünordnerische Maßnahmen auszugleichen gilt.

Maßnahmen:

Das geplante Baugebiet wird mit heimischen Gehölzen entsprechend dem Charakter eines ländlichen Wohngebietes durchgrünt.

Die Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraße dient der Gestaltung des Straßenraumes sowie als Grüngerüst für weitere Pflanzmaßnahmen in den angrenzenden privaten Gartenflächen.

Die Durchgrünung mit Einzelbäumen und Baumgruppen dient der räumlichen Gliederung des Baugebietes und ermöglicht die Einbindung der einzelnen Baukörper in das Gesamtkonzept. Zusammenhängende, befestigte Flächen werden durchgezielte Pflanzmaßnahmen unterbrochen und optisch aufgelockert.

Zur Schaffung eines harmonischen Überganges des Siedlungsgebietes zu angrenzenden Wiesenflächen, ist im Westen und Norden eine lockere Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Im Süden bilden Streuobstwiesen als dorftypisches, traditionelles Gestaltungselement einen aufgelockerten, grünbetonten Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft, der die Blickbeziehung nach Süden sowie zum Kirchturm von Untermaiseltein erhält.

Zur besseren Einbindung der Streuobstwiesen in das Grüngerüst des Baugebietes sind die durch Text festgesetzten Baumpflanzungen auf Grundstücken im Anschluß an die Streuobstwiesen mit Obstbäumen auszuführen.

Die neuenstandenen Ortseingänge werden durch verdichtete Baumstellung betont.

Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen

Um den Umfang der Kompensations- bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die durch die dargestellten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich werden, festlegen zu können, wird im folgenden auf ein Berechnungsverfahren zurückgegriffen, das von der Stadt Bielefeld schon seit mehreren Jahren zu diesem Zweck durchgeführt wird (vgl. Arbeitspapier für die fachliche Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft der Unteren Landschaftsbehörde Stadt Bielefeld; Stand Juli 1990).

Der **Kompensationsbedarf** für überplante Flächen wird dabei ermittelt, in dem die Flächen bewertet werden, d.h. einen **Verrechnungsfaktor** zugeordnet bekommen z.B. intensiv genutztes Grünland den Faktor 0,5. Die Grundlagen für diese Bemessung wurden aus einer Veröffentlichung des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, NRW abgeleitet (MURL, 1986: Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft, Düsseldorf).

Für die Bebauungs „Freidorf - südlicher Ortsrand“ ergibt sich folgender

Kompensationsbedarf:

Fläche des Bebauungsplanes = intensiv genutztes Grünland (Faktor 0,5):

$$2,20 \text{ ha} \times 0,5 = \underline{\underline{1,10 \text{ ha}}}$$

Demgegenüber stehen folgende Kompensationsmaßnahmen:

Private Grünflächen: (Grundstücksfläche abzgl. Bebauung und Zufahrten)

$$1,10 \text{ ha} \times 0,3 = \underline{\underline{0,33 \text{ ha}}}$$

Baumpflanzungen über Planzeichen:

(Einzelbäume, Baumgruppen und Straßenbäume)

$$24 \text{ Bäume I. Wk.} \times 15 \text{ m}^2 = 360 \text{ m}^2$$

$$27 \text{ Bäume II. Wk.} \times 10 \text{ m}^2 = 270 \text{ m}^2 \quad = \underline{\underline{0,06 \text{ ha}}}$$

Baumpflanzung über Text (nach Grundstücksgröße):

$$10 \text{ Bäume I. Wk.} \times 15 \text{ m}^2 = 150 \text{ m}^2$$

$$7 \text{ Bäume II. Wk.} \times 10 \text{ m}^2 = 70 \text{ m}^2 \quad = \underline{\underline{0,02 \text{ ha}}}$$

Strauchpflanzung (über Planzeichen und Text):

$$3\text{-reihige Pflanzung} = \text{ca. } 600 \text{ m}^2 \quad = \underline{\underline{0,06 \text{ ha}}}$$

Streuobstwiese: 0,18 ha x 1,0	= 0,18 ha
Extensives Grünland: 0,42 ha x 0,8	= 0,34 ha

	<u>0,99 ha</u>

Für die Kompensationsmaßnahmen ergibt sich somit zusammengerechnet eine Ausgleichsfläche von 0,99 ha.
Dem steht ein errechneter Flächenbedarf von 1,10 ha gegenüber, so daß sich ein Defizit von 0,11 ha ergibt.

11. Kosten der Erschließung

1. Herstellungskosten Wasserversorgung	DM 66.000,--
2. Herstellungskosten Abwasserbeseitigung	DM 322.000,--
3. Herstellungskosten Straßen, Wege und Plätze, einschließl. Straßenentwässerung	DM 310.000,--
4. Straßenbeleuchtung	DM 15.000,--
5. Grunderwerb und Nebenkosten	<u>DM 65.000,--</u>
Gesamtkosten ca.	DM 768.000,--

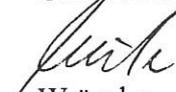
Die Erschließung wird durch die Gemeinde hergestellt. Herstellungsbeiträge für die Herstellung der Wasserversorgungsanlagen und Abwasserbeseitigungsanlagen werden nach Satzung erhoben.

Die Finanzierung der Kosten ist durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in Höhe von DM 60,--/qm Nettowohnbauland bei rechtzeitiger Einhebung von Vorausleistungen vorgesehen. Zwischenfinanzierungen werden durch Darlehen gedeckt. Der Zinsaufwand zählt zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand.

Über die Höhe der Herstellungsbeiträge nach der gemeindlichen Wasser- und Abwassersatzung kann erst eine Aussage nach der im Laufe des Jahres 1994 erfolgten Änderung der Beitragsatzung mit Neukalkulation der Beitragssätze erfolgen.

Rettenberg, den 23.05.1995

GEMEINDE RETTENBERG


Wörl

1. Bürgermeister

1. Fassung gem. GR-Beschluß vom 29.06.1994
2. Fassung gem. GR-Beschluß vom 16.08.1994
3. Fassung gem. GR-Beschluß vom 06.10.1994