

Satzung

zum Bebauungsplan der Gemeinde Rettenberg

für das Gebiet Rottach, Bereich „Vorweid“

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

S a t z u n g

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Vorweid" in Rottach zwischen landwirtschaftlichen Anwesen am Oyweg im Süden, Dorfgraben und Wohnhäuser im Westen, sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen (Wiesen) im Norden und Osten gilt die vom Architekturbüro Hagspiel, Steinbergweg 3, 87435 Kempten, gefertigte Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 26.06.2000.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als "Dorfgebiet (MD)" i. S. des § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), durch die Höhe baulicher Anlagen. Sie gelten als Höchstwerte.
Für sämtliche Hauptgebäude wird eine maximale Wandhöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß und dem Schnittpunkt Außenkante-Außenwand bzw. abstandsflächenrelevante Gebäudeflucht mit OK Dachsparren) von 6,00 m und für die Gewerbehalle von 5,00 m, für Garagen eine Wandhöhe von 3,00 m festgesetzt.
2. Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine besonderen Festsetzungen enthält, dürfen in Einzelhäusern maximal 3 Wohneinheiten (WE) und in Doppelhäusern je Wohnhälfte maximal 2 WE errichtet werden.
Stellplätze können oberirdisch nachgewiesen werden.
3. Erker, Vorsprünge, Wintergärten u. ä. dürfen bis maximal 40 % der Gebäudelänge einnehmen, innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenze.
Vordächer dürfen ausserhalb der Baugrenze liegen.

§ 4 Bauweise

1. Im Planbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
2. Doppelhäuser haben die gleiche Dachneigung und durchgehend gleiche Dachhöhe aufzuweisen. Sie sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und zeitgleich zu erstellen.

§ 5 Firstrichtung

Für die Firstrichtung ist die Einzeichnung im Bebauungsplan verbindlich.

§ 6 Dachform und Dachneigung

1. Alle Hauptgebäude müssen Satteldächer zwischen 23 und 35 Grad aufweisen. Bei Garagen und Nebengebäuden ist eine Dachneigung von 10 - 18 Grad zulässig. Im Baufeld "Gewerbehalle" ist ein Satteldach mit Dachneigung 12 bis 28 Grad zulässig.
2. Die Dachüberstände sind an den Traufen zwischen 1,00 m und 1,40 m und an den Giebeln zwischen 1,00 m und 1,50 m auszuführen. Größere Dachüberstände sind über Balkonen und Terrassen möglich.
3. Alle Dachflächen sind mit ziegelroten Dachziegeln oder mit in Farbe und Struktur ähnlich wirkendem Material einzudecken. Doppelhäuser sind in einer durchgehenden, gleichen Dacheindeckung in Farbe und Format auszuführen. Für Nebengebäude und Garagen sind Blech-, Glas- und Holzschindeleindeckungen möglich.
4. Widerkehrgiebel sind zulässig und können eine Dachneigung bis 30 Grad aufweisen. Sie dürfen eine Breite von max. 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten.
5. Dachgaupen sind unter Einhaltung nachstehender Bedingungen nur als Stehgaupen zulässig, soweit das Hauptgebäude eine Dachneigung von mind. 26 Grad aufweist:
 - Dachneigung mindestens wie beim Hauptdach
 - Je Dachfläche maximal 2 Gaupen oder Widerkehr und 1 Gaupe
 - Abstand zwischen den Gaupen mindestens 1,20 m
 - maximale Breite (aussen) 3,00 m
 - Mindestabstand vom Ortgang, 2,50 m
6. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 7

Sockel- und Geländehöhe

1. Hinweis: Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen sind mit einem Vertreter der Gemeinde und des Landratsamtes einvernehmlich festzulegen. Die Höhenlage der Gebäude ist in den Ansichts- und Schnittzeichnungen mit Eintragung von geplantem und Urgelände darzustellen. Höhenkoten bezogen auf NN sind einzutragen.
2. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind grundsätzlich zulässig, soweit sie sich zwingend aus der Situation der Straßenhöhe oder der Höhenlage der Nachbargrundstücke ergeben.
3. Für Gelände- und Terrassenaufschüttungen usw. sind die Böschungen an der Grenze zum Nachbargrundstück in weichen Ausrundungen (keine Böschungsmauern oder Steilböschungen) auszuführen.
4. Der natürliche Geländeverlauf des Bebauungsplanes muß erhalten bleiben.

§ 8

Fassadengestaltung

Bei verputzten Aussenwänden sind nur ruhige, helle Farbtöne zugelassen. Holzverschalungen sind zulässig; sie sind in hellen Tönen oder naturbelassen auszuführen. Metallfassaden sind nicht zulässig.

§ 9

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

1. Für das Baugebiet gilt die gemeindliche Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen i. d. F. vom 02.01.1995.
2. Entgegen § 14 BauNVO sind etwaige Nebengebäude nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
3. Garagen und etwaige Nebengebäuden jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
4. Die Flächen vor den Garagen und Stellplätzen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.
5. Zwischen den Garagen und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten.
6. Offene Stellplätze und Garagen/Carport-Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie offenporige Beton- oder Natursteinpflaster, Rasenpflaster, Splittbelag oder in Schotterrasen herzustellen. Asphaltbeläge werden nicht zugelassen.

§ 10 **Einfriedungen**

1. Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur als hinterpflanzte (mit Artenliste Pfg. 1), senkrechte Holzlattenzäune bis 1,00 m Höhe, natur oder lasiert, in einem Abstand von 1,00 m von der öffentlichen Straßenfläche entfernt zu setzen.
2. Der Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Einfriedung ist vom Eigentümer als Grasstreifen (Schotterrasen) anzulegen und zu pflegen.
3. Einfriedungen zwischen den Grundstücken und zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als eingepflanzte (mit Artenliste Pfg. 1), grobmaschige Knotengeflechtzäune bis 1,00 m Höhe in 1,00 m Abstand zur Grenze zulässig.

§ 11 **Strom- und Fernsprechleitungen**

Strom und Fernsprechleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind nach Möglichkeit in dem 0,75 m breiten, unbefestigten Streifen neben der öffentlichen Verkehrsfläche zu führen.

§ 12 **Grünordnung**

1. Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Bereich:

Entlang der Erschließungsstrassen/-wege (Wohnstrassen) sind entspr. dem schematischen Planeintrag Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für Zufahrten und Stellplätze können die Baumstandorte geringfügig verschoben werden.

Es sind nur heimische Laubbäume (StU. mind. 18/20) in folgenden Arten zulässig:

Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus i.S. - Berg-Ahorn
Alnus incana - Grau-Erle
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia i.A. und Sorten - Linde

Pflanzgebot 1: Ortsrandeingrünung und Baugebiets-Durchgrünung im privaten Bereich

2,00 m – 3,00 m breiter Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen lt. Planeintrag. Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation.

Die mit Pflanzgebot 1 belegten Flächen sind entspr. nachfolgenden Artenlisten und Angaben zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

a) Bäume mind. StU. 16/18:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Tilia cordata – Winterlinde

b) Sträucher mind. 2xv. 60/100, Pflanzabstand 1,50 m:

Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weissdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Rosa canina - Hundsrose
Rosa multiflora - Vielblütige Rose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

2. Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich:

Pflanzgebot 2: Baumpflanzung auf den Grundstücken

Die privaten Grundstücksflächen sind naturnah mit heimischen Gehölzen und Wiesenflächen anzulegen.

Gemäß Planeintrag und vorliegender Grüngestaltungsplanung vom 10.04.00 sind auf den privaten Gartengrundstücken heimische Laubbäume 1. Ordnung gem. Artenliste Pflanzgebot 1 sowie Obstbäume (Zwetschge, Apfel, Birne, Kirsche) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Baumstandorte sind variabel und sind nicht exakt an den schematischen Planeintrag gebunden.

Nicht zugelassen sind Thuja- bzw. Nadelholzpflanzungen, sowohl im öffentlichen als auch privaten Bereich.

3. Sonstige Ausgleichsmaßnahmen:

Extensive Schotterrasenflächen

Entlang der Verkehrsflächen ist gem. Planeintrag ein 1,0 m bzw. im Nordosten ein 3,00 m breites Schotterrasenbankett anzulegen und dauerhaft als Magerrasenstandort zu entwickeln und zu pflegen. Einsaat der Flächen mit RSM-Saatgut für Schotterrasen.

Streuobstwiesen/Extensivierung der Wiesenflächen

Anlage von Streuobstwiesenbereichen gem. Planeintrag.

Extensivierung/Ausmagerung der Wiesenflächen durch entsprechende Pflege. Vorgesehen ist eine 2-malige Mahd im Sommer nicht vor dem 1. Juli. Das Mähgut ist abzufahren. Es darf keine Düngung, d.h. keine Gülle und keine anderen organischen und mineralischen Dünger ausgebracht werden sowie keine Beweidung der Flächen erfolgen (Einzäunung der angrenzenden Weideflächen).

Hinweis: Die Verrohrung des Dorfbachs im südlichen Bereich ist mit Bescheid des Landratsamtes Oberallgäu (Aktenzeichen: SG 44-641/10-12/99-Tsch/be) vom 18.2.2000 in Verbindung mit Ausgleichsmaßnahmen (Bachverbreiterung) genehmigt.

§ 13

Ausnahmen

Folgende Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können im Einvernehmen mit der Gemeinde gewährt werden, wenn u. a. Belange des Orts- und Landschaftsbildes, des Verkehrs und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Dies sind:

1. zu § 5
Eine Drehung der Firstrichtung der Gebäude ist bis auf fünf Grad begrenzt.
2. zu § 9 Abs. 3
Ausnahmsweise kann pro Grundstück ein freistehendes Nebengebäude errichtet werden, wenn
 - a) das Nebengebäude keine Feuerstätte enthält, und
 - b) die Ausmaße von max. 8 qm Grundfläche und höchstens 2,50 m Firsthöhe nicht überschritten werden

§ 14

Ordnungswidrigkeit

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

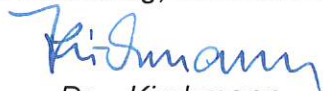
§ 15

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis: Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Grünlandbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.

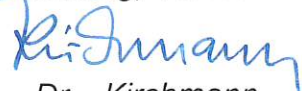
Rettenberg, 26.06.2000


Dr. Kirchmann
1. Bürgermeister



Ausfertigung:

Rettenberg, 14.07.2000


Dr. Kirchmann
1. Bürgermeister

Begründung
zum Bebauungsplan der Gemeinde Rettenberg
für das Gebiet Rottach, Bereich „Vorweid“

B e g r ü n d u n g

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Gemeinde Rettenberg liegt eine Anfrage für die Ausweisung von Baugrundstücken in Rottach zur Wohnungseigentumsbildung und Gewerbeentwicklung vor. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans will die Gemeinde dem Wohnbedarf der Bevölkerung in diesem Ortsteil sowie dem Bedarf an Gewerbefläche Rechnung tragen.

Bestand:

Der Bestand weist ein typisches Dorfgebiet auf, mit landwirtschaftlichen Betrieben im Süden des Bebauungsplangebiets. Im Westen sind ehem. Baulücken mit Einfamilienhaus-Bebauung geschlossen worden. Auch Nebengebäude (Stadel) und Obstbäume prägen den Dorfrand. Der Bestand hat vorwiegend Satteldächer mit Dachneigungen von ca. 26 Grad bis 35 Grad.

Das Baugebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von 750 m (ca. 748 bis 752 m) über NN.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der das Gebiet als "Dorfgebiet (MD)" ausweist.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet zwischen landwirtschaftlichen Anwesen am Oyweg im Süden, Dorfgraben und Wohnhäuser im Westen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen (Wiesen) im Norden und Osten.

Der Bebauungsplan entspricht einem qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

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

Der Bebauungsplan enthält die in der Satzung angeführten Festsetzungen und erstreckt sich auf die Grundstücke Flur Nr. 1553, 1553/1, 1554, Gemarkung Untermaiselstein.

3. Auswirkung der Planung

Die künftige Bebauung des Plangebietes erweitert den nordöstlichen Ortsrand von Rottach und bildet einen neuen Dorfrand. Einer weiteren Entwicklung in westlicher Richtung steht aus planungsrechtlicher Sicht nichts entgegen. Eine mögliche Weiterentwicklung wurde vorab untersucht. Auch die Erschließungsmaßnahmen für

das Bebauungsplangebiet sollen so getroffen werden, daß dadurch eine weitere Entwicklung nicht blockiert sondern ermöglicht wird.

Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen, jedoch bildet das neue Baugebiet mit dem direkt angrenzenden Bestand (landwirtschaftlicher Betrieb) ein funktionsfähiges Dorfgebiet.

Das verplante Gelände ist baum- und strauchfrei und wurde bislang als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Im Norden geht das Baugebiet in die freie Landschaft über, die als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet wird.

Jedem Bauherrn, der sich im Plangebiet ansiedelt, müssen die Auswirkungen der Allgäuer Grünlandwirtschaft mit all ihren Immissionen (Geruch, Lärm von Maschinen, Kuhglocken usw.) bekannt sein. Diese landwirtschaftlichen Immissionen sind entschädigungslos zu dulden. Gegebenenfalls hat jeder Bauherr selbst die Aufgabe, die Be- und Entlüftung von Aufenthaltsräumen entsprechend anzuordnen.

4. Natur und Landschaft

Die Grünordnung zum geplanten Baugebiet wird im Bebauungsplan integriert.

Die Eingriffs-/Ausgleichsplanung gem. § 8 a Abs. 1 BNatSchG; § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB wird angewendet. Die vom Atelier verde Florian Sigmund Dipl. Ing. Freier Garten- und Landschafts-Architekt BdLA, Binzen 1, 87452 Altusried erstellte Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt nach dem neuesten "Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern", Stand Sept. 1999 ist Bestandteil dieser Begründung:

4.1. Kenndaten des Plangebietes:

Im Ortsteil Rottach der Gemeinde Rettenberg/Allgäu soll im Anschluss an ein bestehendes Dorfgebiet ein ca. 3.700 qm großes neues Dorfgebiet mit Wohn- und gewerblicher Nutzung entstehen.

4.2. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Das leicht nach Südwesten abfallende Plangebiet wird z. Zt. als Grünland intensiv genutzt. Die Bedeutung der Fläche des Plangebietes sind sowohl für das Schutzgut Arten und Lebensräume als auch für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/Luft und das Landschaftsbild gering.

Das gesamte Plangebiet ist in Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzuordnen.

Im Westen an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein kleiner Wiesenbach.

4.3. Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung.

Für die geplante Bebauung (WA) ist auf einem Teil der Fläche (2.690 qm) eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und auf dem anderen Teil (1.000 qm) eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 vorgesehen.

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen erfahren keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung.

1.000 qm der als Dorfgebiet (MD) festgesetzten Fläche entsprechen dem Typ A (= Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad).

2.690 qm der als Dorfgebiet (MD) festgesetzten Fläche entsprechen dem Typ B (= Flächen mit niedrigem bzw. mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad).

Alle weiteren privaten Grünflächen werden in die weitere Betrachtung nicht miteinbezogen, da hier wegen der geringen naturschutzfachlichen Ausgangsbedeutung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen die Umgestaltung zu kaum versiegelten Grünflächen nicht als Eingriff zu werten ist.

Mit der Standortwahl (Planung der Bebauung auf einem Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) wurde bereits ein wichtiger Schritt in Richtung Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen getan.

Einer weiteren Optimierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung dienen folgende Maßnahmen:

4.4. Vermeidungsmaßnahmen:

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dienen, einschl. grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung.

A. Schutzgut Wasser:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und Zugänge, Zuführung von Dachwasser in Wiesenbach, Versickerung von Oberflächenwasser in Schotterterrassen.

B. Schutzgut Boden:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 5 BauGB.
- Minimierung der versiegelten Fläche durch Reduzierung der Strassenbreiten von 4,50 m auf 3,00 m zzgl. 1,00 m breitem Schotterrasenbankett.

C. Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

- Ortsrandeingrünung mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen.
- Begrünung nicht überbauter Flächen.
- Begrünung der Gärten mit heimischen standortgerechten Gehölzen.
- Anlage eines 1,00 m breiten Schotterrasenstreifens entlang der Verkehrsflächen als Magerrasenstandort.

4.5. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Aufgrund der geringen Ausgangsbedeutung der Schutzgüter im gesamten Plangebiet und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung zu Typ A bzw. Typ B ergibt sich durch Überlagerung folgende Flächeneinteilung:

3.690 qm Fläche entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes B I.

Auf der Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln. Auf Grund der geplanten Grundflächenzahl sowie der Qualität und Quantität der geplanten

Vermeidungsmaßnahmen wird folgender Kompensationsfaktor aus der Faktorensparke des Feldes B I (0,3 - 0,6) ausgewählt:

Für 2.690 qm wird der Faktor 0,2 ausgewählt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von $2.690 \text{ qm} \times 0,2 = 538 \text{ qm}$.

Für 1.000 qm wird der Faktor 0,4 ausgewählt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von $1.000 \text{ qm} \times 0,4 = 400 \text{ qm}$.

Es ergibt sich demzufolge ein Gesamt-Kompensationsbedarf von **938 qm**.

4.6. **Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen**

Folgende Flächen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich werden festgesetzt:

- 4.6.1 Anlage und dauerhafte Pflege von Gehölzflächen zur Ortsrand-Eingrünung und Durchgrünung des Dorfgebietes auf einer Fläche von ca. 315 qm.
- 4.6.2 Anlage eines extensiv gepflegten Schotterrasenstreifens entlang der Verkehrsflächen auf einer Fläche von ca. 160 qm.
- 4.6.3 Anlage einer extensiv gepflegten Streuobstwiese auf einer Fläche von ca. 475 qm.
Gesamtsumme der festgesetzten Ausgleichsflächen: ca. 950 qm
Der Kompensationsbedarf ist somit gedeckt.
Die Verrohrung des Dorfbachs im südlichen Bereich ist zur Herstellung der Erschließung nötig und mit Bescheid SG 44-641/10-12/99-Tsch/be vom 18.2.2000 in Verbindung mit Ausgleichsmaßnahmen (Bachverbreiterung) genehmigt.

5. **Energiemaßnahmen**

5.1. **Solarenergie**

Die Nutzung von regenerativen Energien (Sonnenkollektoren und Solarzellen) soll ermöglicht/angestrebt werden. In Gebäuden, bei denen derzeit keine Nutzung der Solarenergie geplant ist, sollen die erforderlichen Leitungen (Wasserleitungen, Leerrohre) und Anschlüsse im Dachaufbau und im Gebäude, sowie kollektorgeeignete Warmwasserspeicher der Heizanlagen vorgesehen werden, um den zukünftigen Einbau von Solaranlagen mit minimalem Aufwand durchführen zu können.

5.2. **Energieeinsparung**

Bei der Konzeption der Gebäude muß die Wärmeschutzverordnung 1995 beachtet werden, um dadurch den Energieverbrauch soweit wie möglich zu senken. Des weiteren sollte durch Maßnahmen wie:

- Hochwertige Wärmedämmung,
- Kontrollierte Belüftung mit Wärmerückgewinnung
- Vermeidung von Wärmebrücken (Stahlbetonbalkone o.ä.),

- Nutzung passiver Sonnenenergie und unbeheizbare Wintergärten
- der Energieverbrauch soweit als möglich gesenkt werden.

Regenwasserzisternen sollen ermöglicht werden, um den Frischwasser-Verbrauch zu senken.

6. **Verkehrerschließung, Verkehrsflächen**

Das Baugebiet wird durch eine Verlängerung der Dorfstraße "Oyweg" angebunden und hat somit Zugang zur Kreisstraße OA 3.

Für die einzelnen Baugrundstücke ist die erforderliche Anzahl von Garagen bzw. Stellplatzflächen ausgewiesen. Eine entsprechende Festsetzung enthält § 9 "Garagen, Nebengebäude und Stellplätze" der Satzung des Bebauungsplanes.

7. **Infrastruktur**

- **Verkehrerschließung**
Die äußere Erschließung erfolgt über die durch den Ort führende Kreisstraße OA 3, die Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz hat.
- **Öffentlicher Nahverkehr**
Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung im Ort. Eine Bahnverbindung besteht in Immenstadt (ca. 8 km) und Martinszell (ca. 5 km).
- **Kindergarten**
Kindergärten befinden sich im Ortsteil Untermaiselstein (ca. 4 km entfernt) und Rettenberg (ca. 6 km entfernt).
- **Schulen**
Die Grund- und Teilhauptschule befindet sich in Rettenberg, die Hauptschule (Klasse 7 - 9) und weiterführende Schulen befinden sich in den Städten Immenstadt und Sonthofen. Zu beiden Städten besteht ein Schulbus- und Linienbusverkehr.
- **Kirchliche und soziale Einrichtungen, ärztliche Versorgung**
Eine katholische Kirche befindet sich im Ort. In der katholischen Kirche in Rettenberg werden auch evangelische Gottesdienste abgehalten. In Rettenberg befindet sich ein Alten- und Pflegeheim, sowie eine Arzt- und Zahnarztpraxis.
- **Einkaufsmöglichkeiten**
Der persönliche Bedarf kann im örtlichen Ladengeschäft sowie in den Geschäften in Rettenberg und Immenstadt gedeckt werden (wie z. B. Lebensmittel, Metzgerei, Bäckerei usw.).

- Sport und Erholung
In Rottach sind ein Fußballplatz, Schützen- und Musikheim vorhanden. Im Gemeindegebiet sind u. a. folgende Anlagen vorhanden:
 - Fußballplatz
 - Tennisplätze
 - Freischwimmbad und Kneippanlage
 - Minigolfplatz
 - Skisportanlagen (Adelharzlift, Breitensteinlift, Grüntenlift und Kammeregglift am Grünten und diverse Loipen)
 - daneben besteht im Gemeindegebiet ein gut ausgebautes Wanderwegenetz.

8. Erschließung (Wasser, Entwässerung, Strom, Abfall, Verkehr)

- Wasser
Das Baugebiet kann an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgungsanlage problemlos angeschlossen werden.
- Entwässerung
Das Schmutzwasser ist an den Schmutzwasserkanal der Großkläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller (AOI) in Thanners anzuschließen, sobald Rottach an diesen Kanal angeschlossen wird. Als **Übergangslösung** ist das Schmutzwasser an eine Drei-Kammer-Grube (ohne biologische Nachklärung) anzuschließen. Das Regenwasser kann mit wasserrechtlicher Erlaubnis in den Dorfbach geleitet werden.
- Strom
Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg e.G. gesichert.
- Abfall
Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK) Kempten im Allgäu sichergestellt.
- Verkehr
Die Verkehrserschließung ist gesichert (s. Nr. 6 und 7.1).

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

9. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als "Dorfgebiet (MD)" i. S. des § 5 BauNVO festgesetzt.

Im Baugebiet sind vorgesehen:

3 zweigeschoßige Gebäude, wobei zwei als Einzelhäuser oder als Doppelhäuser, ein Gebäude als Gewerbehalle errichtet werden sollen. Die Anzahl der maximal möglichen Wohnungen beträgt 7 Einheiten.

Die Beschränkung der Wohnungszahl in § 3 Abs. 3 der Satzung kann gem. § 9 Abs.

1 Nr. 6 BauGB festgesetzt werden. Die Gemeinde macht hiervon Gebrauch, um bei Ausnutzung der 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 z.B. durch geschlossene Rollläden, ungepflegte Gärten und Hecken, fehlende Balkonblumen usw. beeinträchtigen.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Wand mit h bis 2,50 m zugelassen; diese Wand stellt einen Sichtschutz zum südl. angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb (landwirtsch. Maschinen, Misthaufen) dar. Die Wand sollte begrünt werden und kann als Wand für Nebengebäude (Gartenhaus, Geräteschuppen) genutzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt eine Fläche von ca. 0,3 ha.

10. **Voraussichtliche Erschließungskosten**

a)	Herstellungskosten der Wasserversorgung ca.	4.000,00 dM
b)	Herstellungskosten der Abwasserbeseitigung ca.	15.000,00 DM
c)	Herstellungskosten der Straßen, Wege und Plätze einschließlich Straßenentwässerung ca.	54.000,00 DM
d)	Straßenbeleuchtung ca.	3.000,00 DM
e)	Grunderwerb und Nebenkosten ca.	--,-- DM
	voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von ca.	76.000,00 DM

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

Rettenberg, 26.06.2000



Dr. Kirchmann
1. Bürgermeister

Ausfertigung:

Rettenberg, 14.07.2000



Dr. Kirchmann
1. Bürgermeister