

Satzung (OAS)

für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Emmereis, Bereich „Emmereis-Süd“

Die Gemeinde Rettenberg erläßt gemäß §§ 3, 4, 9, 10, 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1, 3 BauGB, §§ 1, 5, 12, 13, 14, 15, 22 BauNVO, Art. 91 Abs. 3 BayBO und Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, folgende

S a t z u n g

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Emmereis, Bereich „Emmereis-Süd“, werden gemäß Lageplan vom 06.12.2002, in der Fassung vom 10.02.2003, festgelegt. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Grundstücke Fl.Nr. 1274/2 (T), 1343/2 (T), 1344/1 (T), 1344/3 (T), 1344/4, 1344/5, 1347/3 (T), 1383 (T), 1384/2, Gemarkung Vorderburg und das Grundstück Fl.Nr. 1400 (T), Gemarkung Rettenberg. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung und bildet zusammen mit den nachfolgenden Vorschriften die Satzung.

§ 2

Das Satzungsgebiet wird als „Dorfgebiet (MD)“ i.S. des § 5 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, § 5 BauNVO i.V.m. den Regelungen in § 3 dieser Satzung.

Soweit für das Satzungsgebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Festsetzungen

1. Soweit im Geltungsbereich dieser Satzung ein Wohngebäude errichtet werden soll, ist dieses lediglich als Einzel- oder Doppelhaus zulässig.
2. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf
 - a) drei Wohnungen im Einzelhaus oder
 - b) zwei Wohnungen pro zulässiger Doppelhaushälfte (= 4 Wohnungen im Gesamtgebäude Doppelhaus) festgesetzt.
3. Im Bereich der privaten Grünflächen sind ausschließlich heimische Obstbaumsorten und Heckengehölze zulässig.
4. Bei einer Wohnnutzung näher als 15 m zum Straßenmittelpunkt der Kreisstraße OA 6 dürfen keine Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) an der Gebäudefassade, welche zur Kreisstraße hin orientiert ist, errichtet werden.
5. Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen, die näher als 15 m zum Straßenmittelpunkt hin orientiert sind, müssen als Schallschutzfenster ausgeführt werden. Die Ermittlung der Schallschutzklasse hat nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen.
6. Im Nahbereich der bestehenden Landmaschinenschlosserei (Anwesen „Emmereis 8“, Grundstück Fl.Nr. 1347/3, Gemarkung Vorderburg), dürfen keine Fenster und Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen zur Landmaschinenschlosserei hin orientiert werden (s. zeichnerische Festsetzung im Plan).

Hinweis

Aufgrund der differenzierten Geländeverhältnisse im Satzungsgebiet, wird die Höhenlage des Gebäudes vor Baubeginn durch die Gemeinde und die Bauaufsichtsbehörde einvernehmlich festgesetzt.

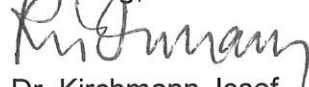
Für den in Natur und Landschaft erfolgenden Eingriff ist ein Ausgleich/Ersatz zu leisten, §§ 18 Abs. 1 und 21 Abs. 1 BnatSchGNeuregG, sowie §§ 34 Abs. 4 Satz 6 und 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Diesem Ausgleich/Ersatz wird im Satzungsgebiet durch die Festsetzung von „privaten Grünflächen“ Rechnung getragen.

Die landwirtschaftlichen und gewerblichen Immissionen sind entschädigungslos zu dulden.

§ 4

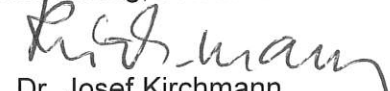
Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Ausgefertigt
Rettenberg, 04.08.2005


Dr. Kirchmann Josef
Erster Bürgermeister



Rettenberg, 09.08.2005


Dr. Josef Kirchmann
Erster Bürgermeister

Satzung (OAS)

für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Emmereis, Bereich „Emmereis-Süd“

B e g r ü n d u n g

1. Grund für die Aufstellung der Satzung

Der Gemeinde Rettenberg liegt eine Anfrage für die Ausweisung eines Baugrundstückes im Ortsteil Emmereis zur Wohnungseigentumsbildung vor.

Mit der Aufstellung dieser Satzung will die Gemeinde dem Wohnbedarf der Bevölkerung in diesem Ortsteil Rechnung tragen.

Daneben soll insbesondere die Erhaltung und städtebaulich vernünftige Fortentwicklung des südlichen Bereichs des Ortsteiles Emmereis berücksichtigt werden. Deshalb wurde beschlossen, die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mittels Abgrenzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) festzulegen, was den überwiegenden Teil des Satzungsgebietes entspricht. Daneben sollen aber auch einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Emmereis einbezogen werden (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB – Einbeziehungssatzung).

Diese beiden Satzungen werden miteinander verbunden. Auf welcher Rechtsgrundlage der jeweilige Teilbereich gestützt wird, ist im Lageplan zeichnerisch definiert und wird in der nachfolgenden Ziffer 2 näher erläutert.

Bestand:

Der Bestand des Ortsteiles Emmereis im Norden, Osten und Westen, angrenzend an das Satzungsgebiet, weist ein typisches Dorfgebiet auf, mit landwirtschaftlichen Betrieben (Wirtschaftsstellen und Wohnungen), sonstigen Wohngebäuden und sonstigen Gewerbebetrieben. Auch Nebengebäude und Obstbäume prägen den Ortsteil und Dorfrand. Der Gebäudebestand weist Satteldächer mit Dachneigungen von ca. 22 Grad bis 35 Grad auf.

Das Satzungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteiles Emmereis (Richtung Gemeindeteil Engelpolz) und liegt auf einer Höhe von ca. 860 m über NN.

2. Geltungsbereich der Satzung

Das Satzungsgebiet umfasst insgesamt die Grundstücke Fl.Nr. 1274/2 (T), 1343/2 (T), 1344/1 (T), 1344/3 (T), 1344/4, 1344/5, 1347/3 (T), 1383 (T), 1384/2, Gemarkung Vorderburg und das Grundstück Fl.Nr. 1400 (T), Gemarkung Rettenberg.

Die **Abgrenzungssatzung**, § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, beinhaltet dabei die Grundstücke Fl.Nr. 1274/2 (T), 1343/2 (T), 1344/1 (T), 1344/3 (T), 1344/4, 1344/5 und 1384/2, Gemarkung Vorderburg.

Die **Einbeziehungssatzung**, § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, beinhaltet dabei die Grundstücke Fl.Nr. 1347/3 (T), 1383, Gemarkung Vorderburg und Fl.Nr. 1400 (T), Gemarkung Rettenberg.

3. Auswirkung der Planung

Die künftige Bebauung des Plangebietes erweitert den südlichen Ortsrand von Emmereis und schließt die Bebauung als neuen Dorfrand ab. Eine weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ist derzeit nicht erforderlich, grundsätzlich aber für die Zukunft nicht auszuschließen.

Die ausreichende Erschließung des Satzungsgebietes ist gesichert.

Das verplante Gelände ist größtenteils baum- und strauchfrei. Der unbebaute Bereich wurde bislang als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Der bestehende bebaute Bereich (Anwesen „Emmereis 18“) wird zu Wohnzwecken genutzt. Im Anschluss an das Satzungsgebiet (Süden, Westen und Osten) beginnt die freie Landschaft, die als landwirtschaftliche Fläche weiterhin bewirtschaftet wird. Im Norden wird das Satzungsgebiet durch die bestehende Bebauung des Ortsteiles geprägt.

Jedem Bauherrn, der sich im Satzungsgebiet ansiedelt, müssen die Auswirkungen der Allgäuer Grünlandwirtschaft mit all ihren Immissionen und Emissionen (Geruch, Lärm von Maschinen, Kuhglocken, Kirchenglockengeläut usw.), sowie die aus den angrenzenden Gewerbebetrieben bewusst sein. Diese landwirtschaftlichen und gewerblichen Immissionen sind entschädigungslos zu dulden. Gegebenenfalls hat jeder Bauherr selbst die Aufgabe, die Be- und Entlüftung von Aufenthaltsräumen entsprechend anzuordnen.

4. Natur und Landschaft

Für den in der Natur und Landschaft erfolgenden Eingriff ist ein Ausgleich/Ersatz zu leisten, §§ 18 Abs. 1 und 21 Abs. 1 BNatSchGNeuregG, sowie §§ 34 Abs. 4 Satz 6 und 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Diesem Ausgleich/Ersatz wird im Satzungsgebiet durch die Festsetzung von „privaten Grünflächen“ Rechnung getragen.

4.1 Kenndaten des Plangebietes

Im Ortsteil Emmereis der Gemeinde Rettenberg soll im Anschluss an das bestehende, bebaute Ortsteilsgebiet, ein ca. 850 qm großer Bauplatz für die Wohnnutzung entstehen (Einbeziehungssatzung).

4.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Das nach Südwesten abfallende Plangebiet wird z. Zt. als Grünland genutzt. Die Bedeutung der Fläche des Plangebietes ist 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.

Der im Südwesten vorhandene Gehölzbestand und Tobel (Böschung) darf nicht verändert werden und wird in der Planzeichnung als Bestand aufgenommen.

4.3 Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Für die geplante Bebauung ist eine Grundflächenzahl GRZ von ca. 0,40 zu erwarten.

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sollen entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen als Streuobstwiese mit Heckengehölz, Heckengehölz und extensiv genutzte Wiese bepflanzt/erhalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Ca. 400 m² des Plangebietes entsprechen dem Typ A (= Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad).

Ca. 450 m² des Plangebietes entsprechen dem Typ B (= Flächen mit niedrigem bzw. mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad).

Alle weiteren privaten Grünflächen werden in die weitere Betrachtung nicht mit einbezogen, 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, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung.

A. Schutzgut Wasser:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und Zugänge, sowie die Errichtung eines Sickerschachtes, bzw. einer Zisterne für das anfallende Oberflächenwasser.

B. Schutzgut Boden:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 5 BauGB.
- Minimierung der versiegelten Fläche durch Reduzierung der Zufahrtsbreiten zur öffentlichen Verkehrsfläche.

C. Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

- Ortsrandeingrünung mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen.
- Begrünung nicht überbauter Flächen.
- Begrünung der Gärten mit heimischen standortgerechten Gehölzen.

Hinweis:

Thujasträucher und Nadelgehölze sind im Satzungsgebiet nicht zulässig!

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:

850 m² Fläche entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes B I (Bauplatz).

Auf der Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln. Aufgrund der geplanten Grundflächenzahl, sowie der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird folgender Kompensationsfaktor aus der Faktorenspanne des Feldes B I (0,3 - 0,6) ausgewählt:

Für 450 qm (Garten- und Hoffläche) wird der Faktor 0,3 ausgewählt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **135 m²**.

Für 400 qm (Grundfläche Haupt-, Nebengebäude, stark versiegelte Zufahrtsbereiche) wird der Faktor 0,6 ausgewählt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **240 m²**.

Es ergibt sich danach ein Gesamtkompensationsbedarf von mindestens **375 m²**.

Um einen harmonischen Übergang zum unbebauten Außenbereich zu erreichen, bzw. zu optimieren, soll neben einer Heckenbepflanzung entlang des Baugrundstückes noch eine Streuobstwiese geschaffen werden. Die Gesamtfläche dieser „privaten Grünfläche“ soll dabei ca. 570 m² betragen (s. Ziffer 4.6).

4.6 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Flächen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich werden festgesetzt:

Anlage einer privaten Grünfläche als extensiv zu pflegende Streuobstwiese mit Heckengehölz zur Abgrenzung des bebauten Bereichs zum unbebauten Außenbereich. Die Gesamtfläche dieser Ausgleichsfläche ist ca. **400 m²** groß.

Daneben wird entlang des Baugrundstückes (südliche Grenze) eine lockere Heckenbepflanzung auf einer Gesamtfläche von ca. **170 m²** vorgenommen.

Neben dieser ausgewiesenen privaten Grünfläche soll das restliche Plangebiet, wie vg. unter 4.4.C. beschrieben, durchgrünt werden.

Im übrigen wird eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1347/3, Gemarkung Vorderburg, auf Antrag des Grundstückseigentümers als private Grünfläche festgesetzt. Diese private Grünfläche soll entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft hin mit heimischem Heckengehölz bepflanzt werden (s. Festsetzungen in der Planzeichnung). Die verbleibende Restfläche des Grundstückes soll als extensiv genutzte Wiese erhalten bleiben. Der im süd-/westlichen Bereich vorhandene Tobelbereich (Böschung), sowie der bestehende Gehölzbestand darf nicht verändert werden. Die Gesamtfläche dieser privaten Grünfläche beträgt 1661 m².

Aufgrund der beiden privaten Grünflächen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1383 (T) und 1347/3 (T), Gemarkung Vorderburg und 1400 (T), Gemarkung Rettenberg, ist der erforderliche Kompensationsbedarf über Bedarf gedeckt.

Die Schaffung/Erhaltung der vg. Ausgleichsmaßnahmen wird mittels Vereinbarungen geregelt.

5. Energiemaßnahmen

5.1. Solarenergie

Die Nutzung von regenerativen Energien (Solar und Photovoltaik) 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 kollektorgerechte 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 Energieeinsparverordnung (EnEV) beachtet werden, um dadurch den Energieverbrauch soweit wie möglich zu senken. Weiterhin 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 werden befürwortet, um den Brauchwasserverbrauch zu senken.

6. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen, Stellplatzflächen

Das Baugebiet wird durch die Kreisstraße OA 6 erschlossen, die Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz hat.

Für das Plangebiet gilt die gemeindliche Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen i.d.F. vom 02.01.1995.

7. **Infrastruktur**

- **Öffentlicher Nahverkehr**
Eine Bushaltestelle befindet sich im Satzungsgebiet. Eine Bahnverbindung besteht in Immenstadt (ca. 11 km) oder Sonthofen (ca. 11 km).
- **Kindergarten**
Diese befinden sich im Ortsteil Untermaiselstein (ca. 6 km entfernt) und Kranzegg (ca. 1 km entfernt).
- **Schulen**
Die Grund- und Teilhauptschule befindet sich in Rettenberg. Hauptschulen 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 Ortsteil Rettenberg und Vorderburg. In der katholischen Pfarrkirche 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 in den Geschäften im Ortsteil Kranzegg, Rettenberg und Vorderburg oder in den angrenzenden Städten und Gemeinden gedeckt werden (z. B. Lebensmittelmärkte, Metzgerei, Bäckerei usw.).
- **Sport, Erholung und Kultur**
Im Ortsteil Rettenberg ist ein Fußballplatz, Tennisplatz, Freibad, Schützenheim, Bibliothek, Minigolfplatz etc. vorhanden. Weiterhin sind Skisportanlagen (Adelharzlift, Breitensteinlift, Grüntenlift und Kammeregglift) am Grünten und diverse Loipen und ein gut ausgebautes Wanderwegenetz vorhanden. Eine Vielzahl von Denkmälern laden zur Besichtigung ein.

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

- **Wasser**
Das Baugebiet kann an die vorhandene öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- **Entwässerung**
Das Satzungsgebiet kann an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen werden. Das Abwasser wird der Großkläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller (AOI) in Thanners zugeleitet. Das Regenwasser kann über die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden, bzw. ist auf eigenem Grund zu versickern.
- **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).

9. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

Soweit Wohngebäude errichtet werden, sind diese nur als Einzel- oder Doppelhaus zulässig. Die max. Wohnungszahl beträgt dabei bei Einzelhäusern 3 Einheiten und bei einem Doppelhaus insgesamt 4 Einheiten (je Haushälfte 2 Einheiten).

Die Beschränkung der Wohnungszahl in § 3 der Satzung kann gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt werden. Der dörfliche Charakter und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung soll unbedingt erhalten bleiben.

Eigengenutzte Freizeitwohnegelegenheiten (sog. Zweitwohnungen) sollen verhindert werden, da sie das intakte Dorfbild z.B. durch geschlossene Rollläden, ungepflegte Gärten und Hecken, fehlende Balkonblumen usw. städtebaulich nachteilig beeinträchtigen.

Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes erfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9.620,50 m² (= 0,96 ha).

Rettenberg, 04.08.2005


Dr. Josef Kirchmann
Erster Bürgermeister