



Markt Markt Rettenbach

2. Änderung des Bebauungsplanes “Engetried Nord“

Fassung: 22.04.2022

Bestandteile

- 1. Planzeichnung M 1:1.000 / Festsetzungen durch Planzeichen**
- 2. Textteil mit**
 - I Satzung (Festsetzungen durch Text)**
 - II Begründung**
 - III Verfahrensvermerke**



I Satzung

Der Markt Markt Rettenbach erlässt aufgrund der §§ 2, 8,9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S.663) sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 (GVBl. S.82) folgende Satzung:

§ 1 Inhalt

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Engetried Nord“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung jeweils i.d.F. vom 19.06.1965 sowie der 1. Änderung vom 16.04.1973.
Zusätzlich besteht er aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Engetried Nord“ mit der beigefügten Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

§ 2 Änderung

- A.1. Der Umgriff des Bebauungsplanes wird im Norden um die Flur-Nr. 310, Gemarkung Engetried, erweitert.
- A.2. Das Maß der baulichen Nutzung auf den Flur-Nrn. 310 und 310/1 der Gemarkung Engetried wird festgesetzt wie folgt:
Allgemeines Wohngebiet (WA):
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen bestimmt. Als Nutzungsziffer wird eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,7 festgesetzt.
Die Firsthöhe darf max. 9,00 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss bis Oberkante Firsthaube.



II Begründung

1 Ziele und Zwecke der Planung

Für den neu zu beplanenden Bereich der Flur-Nr. 310/1, Gemarkung Engetried, besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Nord“ in der Fassung vom 19.06.1965 mit der 1. Änderung in der Fassung vom 16.04.1973.

Zur Abrundung der vorhandenen Bebauung und zur Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes soll der Umgriff des Bebauungsplanes im Norden um die Flur-Nr. 310, Gemarkung Engetried, mit einer Fläche von ca. 1.510 m² erweitert werden.

Um den Zielen einer flächensparenden Bebauung im Bereich der beiden Flurstücke nachzukommen, soll das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der angrenzenden neueren Bebauungspläne auf maximal zwei Vollgeschoße mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,00 m angepasst werden.

2 Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden um die Flur-Nr. 310, Gemarkung Engetried, mit einer Fläche von ca. 1.510 m² erweitert.

3 Planungsrechtliche Voraussetzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt der Markt Markt Rettenbach das Ziel der Schaffung von weiterem Wohnraum im Bereich innerörtlicher Baulücken.

4 Bestandssituation für Natur und Umwelt

4.1 Realnutzung

Die Flur-Nr. 310 ist im Bestand landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche mit Baumbestand am östlichen Rand des Flurstückes. Der Baumbestand ist zu erhalten.

4.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete und Vorkommen streng geschützter Arten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

4.3 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan und nach Aussage des Marktes Markt Rettenbach im Planungsgebiet nicht vorhanden.



4.4 Wasser

Das Flurstück 310, Gemarkung Engetried wird nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis nur im nördlichen Bereich bis zu einer Höhe von ca. 0,25 m überflutet. Die Bebaubarkeit des westlichen Grundstücksbereichs ist somit möglich. Auffüllungen, Einfriedungen und sonstige bauliche Anlagen sind in dem Überflutungsbereich nicht zulässig. Nach Fertigstellung des Hochwasserschutzdammes im Süden von Engetried sollte diese Überflutung entfallen.

4.5 Klima und Luft

Bei der geringfügigen Erweiterung der bestehenden Bebauung ist keine merkliche Auswirkung auf Klima und Luft zu erwarten.

4.6 Mensch

Die Fläche hat keine Naherholungs- oder Freizeitfunktion. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.7 Immissionen

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten - insbesondere während der Erntezeiten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B. die Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen sowie landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

4.8 Landschaftsbild

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ist keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Die Maß der baulichen Nutzung wurde aus dem Bedarf und den Zielen der Gemeinde, mehr Bauland zu schaffen, entwickelt und entsprechend festgesetzt.

Da auch in den angrenzenden neueren Bebauungsplänen die Baufelder mit 2 Vollgeschoßen bebaut werden dürfen, und diese Planungsvorgaben aufgrund des geringeren Flächenverbrauchs inzwischen in den meisten vergleichbaren Bebauungsplänen vorgesehen werden, soll diese Festsetzung für das zu beplanende Flurstück auch angepasst werden.



- 5.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert.
- 5.3 Die maximale Höhenlage der Erdgeschoss-Rohfußböden (RFB) bestimmt die maximal zulässige Höhenabwicklung des Baukörpers. Je nach gewählter Dachneigung sind sowohl Haustypen mit einem Geschoss und ausgebautem Dachgeschoss (I + D), als auch zweigeschossige Gebäude (II) mit flach geneigtem Satteldach zulässig. Diese sind in ihrer Gesamthöhe annähernd gleich, da ein sinnvoll nutzbares Dachgeschoß ein steileres und somit höheres Dach erfordert.
- 5.4 Die Firstrichtung wird entsprechend der Vorgaben für die Nachbargrundstücke ausgerichtet.



III **Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat des Marktes Markt Rettenbach hat in der Sitzung vom 24.02.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Engetried Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt. Hierauf wurde die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung vom, angeheftet am, hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Schreiben vom um Stellungnahme bis gebeten.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Engetried Nord“ in der Fassung vom wurde am gebilligt.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung der Bürger zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Engetried Nord“ in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis durchgeführt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung vom, angeheftet am, hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Engetried Nord“ in der Fassung vom mit Schreiben vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Der Gemeinderat des Marktes Markt Rettenbach hat in der Sitzung vom die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Engetried Nord“ in der Fassung gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Rettenbach, den,,
1. Bürgermeister Martin Hatzelmann

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Engetried Nord“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten (§10 Abs 3 Satz 4 BauGB).
7. Der Bebauungsplan wird seit diesem Zeitpunkt während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus des Marktes Markt Rettenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Markt Rettenbach, den,,
1. Bürgermeister Martin Hatzelmann

(Siegel)



Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Rammingen.

Markt Rettenbach, den 24.04.2022,

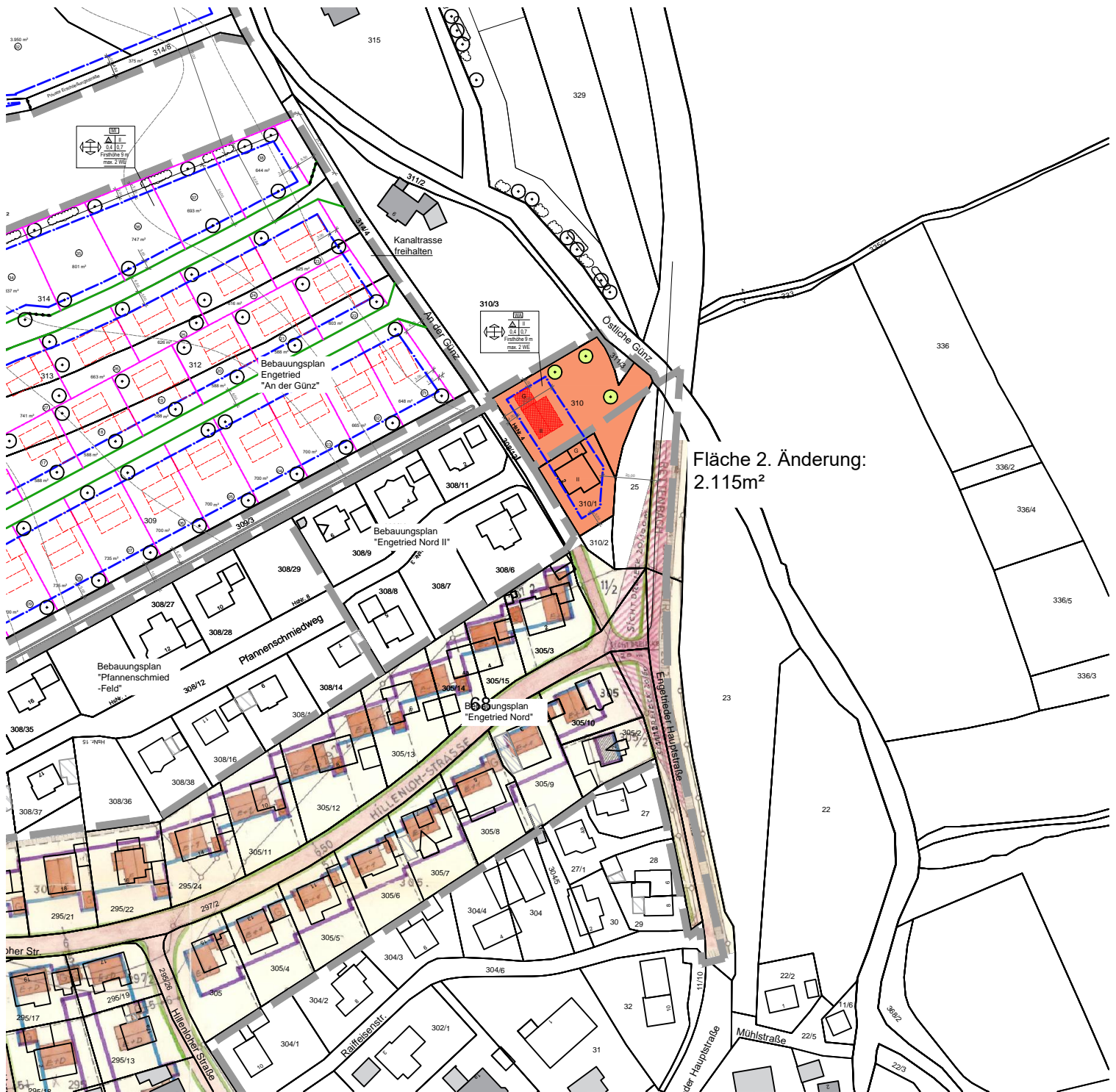
Thomas Lauterbach
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de



Fläche 2. Änderung:
2.115m²



Fläche 2. Änderung
2.115 m²

MARKT MARKT RETTENBACH
OTTOBEURER STRASSE 10
87733 MARKT RETTENBACH



**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"ENGETRIED NORD"
LAGEPLAN**

Maßstab:	1 : 2.000	Projekt-Nr.	4441
Datum:	22.04.2022	Plan Nr.	3.01
Geändert:	-	Plangröße:	DIN A4

Thomas Lauterbach
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Gerberstraße 1, 87733 Markt Rettenbach
Tel. 08392 - 924205 Fax 08392 - 924206
info@Lauterbach-LA.de

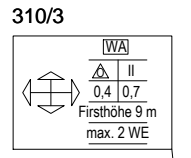


2. Änderung
des Bebauungsplanes
"Engetried Nord"

§2 Änderung

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,4 - 0,7 Geschossflächenzahl
- I+D - II Max. Zahl der Vollgeschosse
- 9,0 m Max. Firsthöhe
- △ Offene Bauweise
- SD Satteldach
Dachneigung:
I+D: 22 - 51°
II: 22 - 32°

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets



Gefertigt:
Markt Rettenbach, den 22.04.2022

MARKT MARKT RETTENBACH
OTTOBEURER STRASSE 10
87733 MARKT RETTENBACH



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"ENGETRIED NORD"

Maßstab:	1 : 1.000	Projekt-Nr.	4441
Datum:	22.04.2022	Plan Nr.	3.00
Geändert:	-	Plangröße:	DIN A3

Thomas Lauterbach
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Gerberstraße 1, 87733 Markt Rettenbach
Tel. 08392 - 924205 Fax 08392 - 924206
info@Lauterbach-LA.de