Markt
Markt Rettenbach

Bebauungsplan
Frechenrieden “östl. Hochfürststraße“
nach § 13b BauGB

Stand: 13.05.2019

Bestandteile des Bebauungsplans

1. Planzeichnung M 1:500 / Festsetzungen durch Planzeichen

2. Textteil mit
- **I Präambel**
- **II Satzung (Festsetzungen durch Text)**
- **III Begründung**
- **IV Verfahrensvermerke**

Planverfasser:

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

2. Textteil

I Präambel

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S.296) 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) den

Bebauungsplan Frechenrieden „östl. Hochfürststraße“

bestehend aus Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 13.05.2019 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Hinweise:
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.
Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hinzuweisen.
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“ aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB durchgeführt noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (bezüglich der Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

Markt Markt Rettenbach

Markt Rettenbach, den ……, ……
1. Bürgermeister Alfons Weber

(Siegel)

II Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das o. g. Gebiet gilt der ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 10.05.2019, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Der westliche Teil des Gebietes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), festgesetzt.

2.2 Der östliche Teil des Gebietes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Fläche für den Gemeinbedarf für Kindergarten und Dorfgemeinschaftshaus nach § 31 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) :
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen bestimmt. Als Nutzungsziffer wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

3.2 Fläche für den Gemeinbedarf:
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen bestimmt. Als Nutzungsziffer wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

§ 4 Bauweise

4.1 Im Bereich des Bebauungsplanes gilt entsprechend § 22 der BauNVO die offene Bauweise.
4.2 Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
4.3 Pro Haus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 5 Höhe der baulichen Anlage

Die Firsthöhe darf max. 9 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss bis Oberkante Firsthaube**.**
Die Höhenlage des Erdgeschosses der Hauptgebäude wird über NN-Höhen in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Abweichung von den vorgegebenen Höhen ist maximal um +/- 20 cm zulässig.

§ 6 Gestaltung der Gebäude:

6.1 Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm-, Pultdächer oder versetzte Pultdächer zulässig.
6.2 Der First des Hauptgebäudes muss über die Längsseite des Baukörpers führen. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Firstrichtung ist ein Hinweis.
6.3 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Einzelgauben, Steh- oder Schleppgauben, müssen mit dem gleichen Eindeckungsmaterial wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.
Die Summe der Einzelgauben darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
6.4 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 7 Abstandsflächen

Auf den Baugrundstücken wird ein Baufenster festgesetzt. Das Baufenster gilt nur für die Hauptgebäude. Hier soll durch eine Energieeffiziente Bauleitplanung die gegenseitige Verschattung durch Nachbargebäude bei einer Solarenergienutzung ausgeschlossen werden. Die vorgeschlagene Orientierung der Gebäude bestimmt die Nutzbarkeit der verfügbaren solaren Gewinne.

§ 8 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

8.1 Garagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
8.2 Bei Garagen muss der Abstand zur Straße 5 m betragen. Die Garagenvorfläche ist als Stellplatz auszubilden.
8.2 Die Garagenlänge darf an der Grundstücksgrenze 9 m nicht überschreiten.
Die Garagenhöhe entlang der Grenze muss der Maßgabe der Bay. Bauordnung entsprechen.
Bei beidseitigen Grenzanbauten sind die Garagen einheitlich zu gestalten, d. h. durchlaufender First, gleiche Materialien, gleiche Dachneigung.
8.3 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
8.4 Garagen und Nebengebäude, wenn keine Grenzbauten, dürfen eine max. Firsthöhe von 5,50 m nicht überschreiten.

§ 9 Einfriedung

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune ohne Sockel zugelassen. Die Zaunhöhe darf max. 110 cm betragen. Im bereich des Kindergartens darf die Zuanhöhe max. 120 cm betragen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch eingewachsene Maschendrahtzäune ohne Sockel in Kombination mit Hecken und Sträuchern zulässig.

§ 10 Entwässerung

10.1 Abwasserbeseitigung:
Das häusliche Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird der kommunalen Kläranlage des Marktes Markt Rettenbach im Trennsystem zugeführt.
Hierbei sind bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, vom Bauherrn folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i. V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

10.2 Niederschlagswasserbeseitigung:
Das Oberflächenwasser der privaten Erschließungsstraße und das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sind über Versickerungsanlagen (Gruben- oder Rigolenversickerungssysteme) mit hydraulischem Anschluss an die Schmelzwasserkiese zu versickern. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ und das DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Sofern Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind prüffähige Planunterlagen beim Landratsamt mit Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen. Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgende Daten mitzuteilen:
- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche.

10.3 Oberflächenwasser
Aufgrund der topographischen Lage muss bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser gerechnet werden. Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass nach den Wassergesetzen der natürliche Ablauf wild abfließenden Oberflächen- u. Schichtwassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz). Im Hinblick auf mögliche Gefährdung durch oberflächlich eindringendes Niederschlagswasser bestehen besondere Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) und Bauwerksabdichtungen.

§ 11 Sichtdreiecke

Im Bereich der Erschließungsstraßeneinmündungen müssen die von der zulässigen Geschwindigkeit abhängigen Sichtbeziehungen gemäß RAS-K gewährleistet
Die Höhe der Eingrünung ist auf Dauer unter 90 cm zu halten.

§ 12 Immissionsschutz

Immissionen, die von der ordnungsgemäßen Nutzung den naheliegenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie aus der Kleintierhaltung der angrenzenden Altortbebauung und der Mischgebiete, ausgehen sind zu dulden.

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.“

§ 13 Grünordnung

13.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze, zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken. Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge und Terrassen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

13.2 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Pflanzgebot für Bäume erlassen.
Um eine Durchgrünung zu erzielen, muss pro 300 qm privater Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung aus der Pflanzenliste 1 gepflanzt werden.
Für Bäume gilt die Mindestqualität ‚Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm‘.

13.3 Als Ortsrandeingrünung sind im Übergang zur offenen Landschaft auf einem 3 m breiten Streifen auf 2/3 der Grundstückslänge 2-reihige Gehölzpflanzungen mit den Arten der Pflanzenliste 1 und 2 anzulegen.

13.4 Artenschutz:
Bei der Grundstücksbepflanzung sollten ausschließlich Bäume und Sträucher aus den nachfolgenden Pflanzenlisten 1 und 2 verwendet werden.
Sträucher sollten eine Mindestgröße 70-90 cm haben.
Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzenliste 1:
Bäume 1. Ordnung:
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Alnus glutinosa – Schwarz-Erle
Fagus sylvatica – Rotbuche
Robinia pseudoacacia – Robinie
Salix alba – Silber-Weide
Tilia cordata – Winterlinde
Ulmus glabra - Bergulme
Quercus robur – Stil-Eiche

Bäume 2. Ordnung:
Acer campestre – Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyaster – Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche
Heimische Obstbäume

Pflanzenliste 2:
Berberis vulgaris – Gemeine Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligsutrum vulgare – Liguster
Prunus padus – Traubenkrische
Prunus spinosa – Schlehe
Salix caprea – Salweide
Sambucus nigra – Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Heimische Wildrosen

§ 14 Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer der Grundstücke, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 – 81570, Fax 08271 – 815750, e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 15 Hinweis

Der geotechnische Bericht des Büros Udo Bosch, Markt Rettenbach, vom 18. April 2019, der als Anlage 1 dieser Satzung beiliegt, ist bei der Errichtung von Erschließungsanlagen, Gebäuden und jeglichen Veränderungen des Geländes zu beachten.

III Begründung

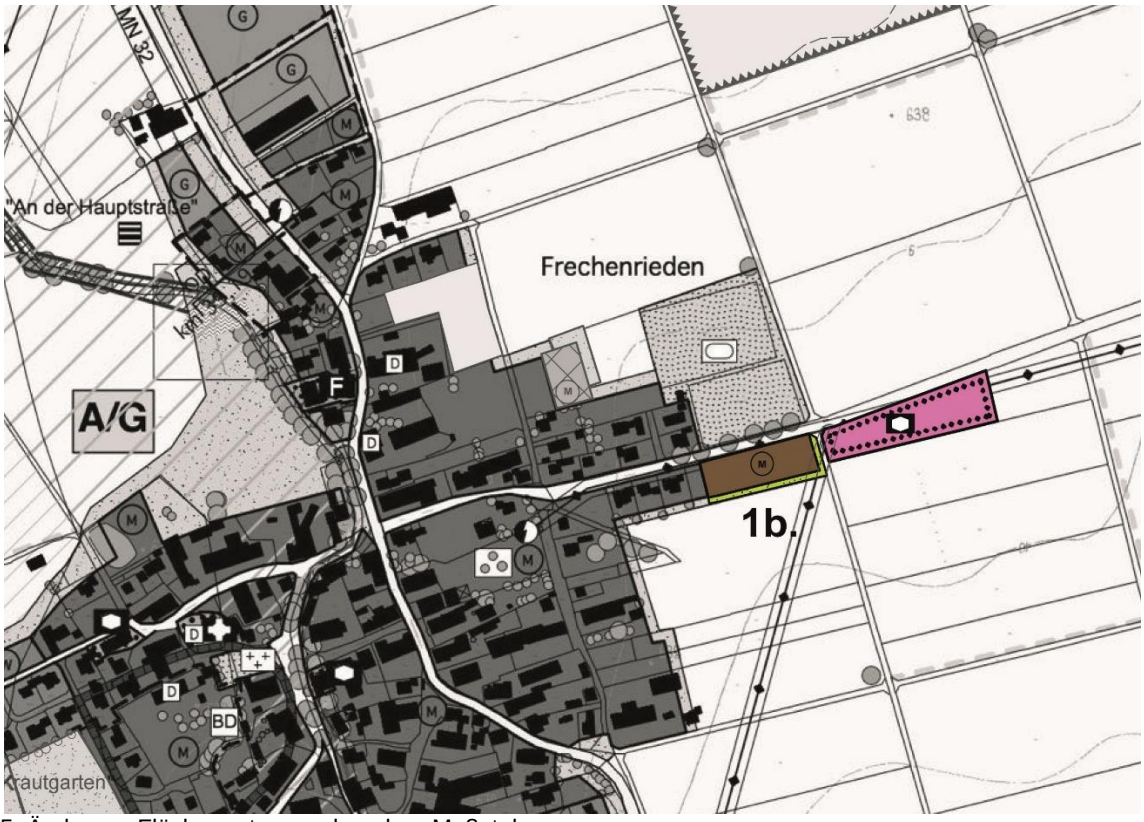
1 Planungsrechtliche Voraussetzung

1.1 Beschlusssituation

Der Gemeinderat des Marktes Markt Rettenbach hat in der Sitzung vom ……. die Aufstellung des Bebauungsplans Frechenrieden „östl. Hochfürststraße“, am östlichen Ortsrand von Frechenrieden, nach §13 b BauGB beschlossen. Die zulässige Grundfläche liegt wie im §13b gefordert unter 10.000 m².
Allgemeines Wohngebiet ca. 3.617 m² x GRZ 0,3 = ca. 1.085 m²;
Fläche für den Gemeinbedarf ca. 5.153 m² x GRZ 0,6 = ca. 3.092 m².
Gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt deshalb nicht.
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG ist nicht begründet. Das Verfahren für den Bebauungsplan nach §13 b BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Aus diesem Grund kann auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht nach § 2 a BauGB verzichtet werden.

1.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Markt Rettenbach, bzw. nach der 5. Änderung im Jahr 2018 als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO mit Ortsrandeingrünung und als Fläche für den Gemeinbedarf, hier Kindergarten und Dorfgemeinschaftshaus, dargestellt. Dementsprechend ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.



5. Änderung Flächennutzungsplan ohne Maßstab

1.3 Raumordnung und Landesplanung
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern gehört der Markt Markt Rettenbach zum allgemeinen ländlichen Raum. Unter Grundsatz 2.2.5 wird für den ländlichen Raum vorgegeben, dass die Entwicklung die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und ordnen soll. Seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll bewahrt werden. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, Wohnbauflächen und Kindergartenplätze für die am Ort ansässige Bevölkerung zu schaffen. Somit entspricht die Planung diesem Grundsatz des LEP Bayern.
Das allgemeine Wohngebiet befindet sich angrenzend an bereits bestehende geschlossene Siedlungszonen am Ortsrand, es entspricht daher einer geordneten Entwicklung des Siedlungsgefüges nach den Vorgaben des LEP unter Punkt 3.3. Damit entspricht die Planung auch den Vorgaben des Regionalplanes (Regionalplan Donau-Iller, 1987).

2 Geltungsbereich

2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst insgesamt ca. 8.970 m².

2.2 Die Flurnummern der Grundstücke im Umgriff des Geltungsbereiches können der Planzeichnung entnommen werden. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wurde in der Planzeichnung mit einer grau gestrichelten Line gekennzeichnet.

2.3 Das Planungsgebiet grenzt im Süden, Osten und teilweise im Norden an landwirtschaftliche Flächen, im Westen an die vorhandene Bebauung.

2.4 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Gemeindeverwaltung Markt Rettenbach	i.M.	6 km
Versorgungsläden	i.M.	6 km
Grund- und Hauptschule Markt Rettenbach	i.M	6 km
Kindergarten	i.M.	0 km

2.5 Das Gelände weißt keine signifikanten Gefälle auf und ist relativ eben. Es hat eine Höhendifferenz vom südwestlichen Bereich (640,85) zum nordöstlichen Bereich (641,41) von ca. 0,5 m.

2.6 Nach Angabe des Baugrundgutachtens stehen im geplanten Baugebiet Schmelzwasserschotter der Würm-Eiszeit (jungpleistozäne Niederterrassenschotter, NT) an.
Das Baugebiet ist im Bestand landwirtschaftlich genutzte Grünfläche mit einer bestehenden Bebauung mit einem Gebäude an der nordwestlichen Ecke der Flur-Nr. 390. Baumbestand ist nicht vorhanden.

Frechenrieden, Luftbild ohne Maßstab

3 Planungsrechtliche Voraussetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt der Markt Markt Rettenbach das Ziel einer maßvollen wohnbaulichen Entwicklung, insbesondere für die im Gemeindegebiet ansässigen Bürger, sowie der Schaffung von notwendigen Kindergartenplätzen.
Das Baugebiet soll dringende benötigte Bauflächen für einheimische Bewerber schaffen.

4 Bestandssituation für Natur und Umwelt

4.1 Realnutzung
Das Baugebiet ist im Bestand landwirtschaftlich genutzte Grünfläche ohne Baumbestand

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 Boden- und Untergrundverhältnisse

Im Zuge der Planung wurde durch das Geotechnische Büro Udo Bosch (Markt Rettenbach) Schürfungen und Sickerversuche mit folgenden Ergebnissen durchgeführt: Unter dem ca. 0,35-0,40 m starken Mutterboden stehen teilweise Lösslehme bis ca. 1,00 m unter Gelände an. Anschließend stehen schwach sandige und kiesige Schluffe in steifer Konsistenz an. Ab 1,20-1,60 m Tiefe unter Gelände stehen die Schmelzwasserschotter an.
In den Schmelzwasserschottern kann versickert werden. Für die Dimensionierung von Versickerungsanlagen kann ein Durchlässigkeitsbeiwert von kf = $2*10^{-3}$ m/s angesetzt werden. Es können Mulden- oder Rigolenversickerungsanlagen errichtet werden. Es ist auf eine hydraulische Anbindung an die Kiese zu achten, ggf. ist diese herzustellen (Bodenaustausch des Lehmes mit Kies).

Für den Straßenaufbau liegt der frostsichere Aufbau bei 0,50 m bei einer Belastungsklasse von 0,3. Dies gilt nur wenn der folgende Punkt beachtet wird: Es ist ein zusätzlicher Bodenaustausch in einer Stärke von 0,4 m mit einem Boden der Bodengruppe GW oder GU nach DIN 18196 auszuführen, um das im Planum erforderte Elastizitätsmodul von E_{v2} >= 45 MN/m² nachweisen zu können; alternativ Bodenstabilisierung mit Kalk-Zementgemisch. Im Lehm wird dieses nicht zu erreichen sein.
Bei der Durchführung eines Bodenaustauschs kann der weitere benötigte frostsichere Aufbau von 0,50 auf 0,40 m reduziert werden.

4.5 Wasser

Im Planungsgebiet liegen keine Überschwemmungsbereiche.
Grundwasser wurde nicht erkundet. Nach Angaben des Geotechnischen Büros Udo Bosch ist davon auszugehen, dass der Schmelzwasserschotter sich noch in Tiefen bis 10 m fortsetzt. Mit Grundwasser ist bei circa 6 m unter Gelände zu rechnen.

4.6 Klima und Luft

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

4.7 Mensch

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

4.8 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.
Im Umfeld des Planungsbereiches bestehen keine verkehrliche- oder anderweitigen Anlagen, von denen auszugehen wäre, dass Sie die geplante Wohnbebauung durch schädlichen Lärm beeinträchtigen könnten. Besondere Schallschutzmaßnahmen sind für das Planungsgebiet nicht notwendig.
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.

4.9 Landschaftsbild
Durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung ist keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

4.10 Denkmalschutz
Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß dem "Bayernatlas" mit den zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Planungsgebiet nicht vorhanden.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem Bedarf und den Zielen der Gemeinde, mehr Bauland für Familien zu schaffen, entwickelt und dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der nur geringen Größe des Gebiets wurden abweichend von § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

5.2 Zur Wahrung eines maßstäblichen Charakters einer Ortsrandbebauung, der große zusammenhängende Baukörper nicht verträgt, wurde die offene Bauweise für das Gebiet festgesetzt. Zudem wurde die Planung überwiegend auf mittlere bis große Grundstücke ausgerichtet, die dem Bedarf der Baulandinteressenten im ländlichen Raum entsprechen. Die relativ großen Baufenster ermöglichen zudem eine weitgehend flexible Gebäudesituierung.

5.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Insgesamt wird mit einer GRZ von 0,30 ein eher geringes bis mittleres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

5.4 Für die jeweiligen Baufenster wurde zudem die zulässige Zahl an Wohneinheiten pro Gebäude mit ,,2" festgesetzt, um zum Beispiel in den Einfamilienhäusern jeweils eine Einliegerwohnung oder auch eine gemeinschaftliche Errichtung eines Wohngebäudes etwa von zwei Generationen, zu ermöglichen.

5.5 Die Gebäude sollen sich grundsätzlich an die Geländesituation anpassen. Dies wird erreicht, indem die Gebäudebezugshöhen sich an der Geländesituation orientieren. Die Höhenfestlegung der Gebäude bezieht sich auf die Straßenkante und sieht vor, dass vom Gebäudeeingang aus ein leichtes Gefälle zur Straße möglich ist, damit ankommendes Regenwasser geordnet vom Gebäude weg abfließen kann.

5.6 Die maximale Höhenlage der Erdgeschoss-Fertigfußböden regelt in Zusammenhang mit den festgesetzten maximalen Firsthöhen (9,00 m) 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 mit flach geneigtem Satteldach zulässig. Diese sind in ihrer Gesamthöhe annähernd gleich, da ein sinnvoll nutzbares Dachgeschoß ein steileres und somit höheres Dach erfordert.

5.7 Um die neue Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild möglichst gut einzubinden, werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Gemäß der umgebenden Bebauung wurden Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer festgesetzt.

5.8 Um den Straßenraum zu entlasten, wurden Festsetzungen für zu erstellende Pkw - Stellplätze getroffen. D.h. zum einen wird die Anzahl von Stellplätzen in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. Zum anderen gewährleistet ein 5 m Abstand zwischen Straßenrand und Garagen, dass vor den Garagen geparkte Autos nicht in den Straßenraum ragend abgestellt werden.

6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 8.970 m²

Nettobauland (WA)	ca.	3.617 m²
Fläche für den Gemeinbedarf	ca.	5.153 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	200 m²
Bruttogesamtfläche	ca.	8.970 m²

Die Flächen für das Allgemeine Wohngebiet befinden sich in Privatbesitz.
Die Flächen für den Gemeinbedarf befinden sich im Besitz der Gemeinde.

7 Grünordnung

Ziel der Grünordnungsplanung ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst gering zu halten.
Folgende Maßnahmen zur Grünordnungsplanung werden vorgesehen:
Herstellung einer räumlich wirksamen, qualitativ hochwertigen Eingrünung in Richtung Süden zur freien Landschaft auf privaten Flächen mit Pflanzbindung ausschließlich mit heimischen Gehölzen.
Festsetzung einer m²-bezogenen Pflanzbindung auf privaten Flächen mit Laubbäumen zur Gebietsdurchgrünung des Planungsgebietes.
In den Bereichen mit hoher Belastungsintensität kann bewusst auf versickerungsfähige Beläge verzichtet werden, um potenzielle Einträge von Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser zu vermeiden. Entsprechendes Oberflächenwasser ist zu sammeln und kontrolliert abzuführen oder nach entsprechender Vorreinigung zu versickern.

8 Erschließung und Infrastruktur

8.1 Die Baugrundstücke werden von Norden her über die Hochfürststraße erschlossen,

8.2 Die Wasserversorgung erfolgt aus der örtlichen zentralen Wasserversorgung des Markt Markt Rettenbach.

8.3 Die häuslichen Schmutzwässer werden an die bestehende gemeindliche Abwasserentsorgungsleitung (Trennsystem) angeschlossen.

8.4 Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird flächig auf den Grundstücken sowie über die belebte Bodenzone durch geeignete Sickeranlagen entsprechend den technischen und rechtlichen Vorgaben versickert.

8.5 In den Bereichen mit hoher Belastungsintensität (Verkehrsflächen) kann bewusst auf versickerungsfähige Beläge verzichtet werden, um potenzielle Einträge von Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser zu vermeiden. Entsprechendes Oberflächenwasser ist zu sammeln und kontrolliert abzuführen und nach entsprechender Vorreinigung zu versickern.

8.6 Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke gesichert.

9 Nachfolgelasten

Durch das ausgewiesene Baugebiet entstehen dem Markt Markt Rettenbach für zusätzliche Verwaltungseinrichtungen, schulische Erweiterungen sowie Einrichtungen für die Jugend (Kindergarten bzw. Sportanlagen) keine finanziellen Belastungen.
Der Kindergarten und das Dorfgemeinschaftshaus auf den Flächen für Gemeinbedarf werden durch die Gemeinde geplant und errichtet.

Markt Rettenbach, den ……, ……
1. Bürgermeister Alfons Weber

(Siegel)

Planverfasser:
Gefertigt im Auftrag des Marktes Markt Rettenbach.

Markt Rettenbach, den 13.05.2019, ……
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

IV Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat des Marktes Markt Rettenbach hat in der Sitzung vom …….. die Aufstellung des Bebauungsplans Frechenrieden „östl. Hochfürststraße“ nach §13 b BauGB 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 für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... hingewiesen. Den 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 des Bebauungsplans Frechenrieden „östl. Hochfürststraße“ in der Fassung vom ..... mit Schreiben vom..... wurde mit den am ..... beschlossenen Änderungen am ..... gebilligt.

4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung der Bürger zum Bebaungsplanentwurf in der Fassung vom ..... wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Frechenrieden „östl. Hochfürststraße“ in der Fassung vom ..... mit Schreiben vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. Der Gemeinderat des Marktes Markt Rettenbach hat in der Sitzung vom …….. den Bebauungsplan Frechenrieden „östl. Hochfürststraße“ nach §13 b Bau GB in der Fassung vom …….. gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Rettenbach, den ……, ……
1. Bürgermeister Alfons Weber

(Siegel)

3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Frechenrieden „östl. Hochfürststraße“ nach §13 b Bau GB wurde am …… gemäß § Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§10 Abs 3 Satz 4 BauGB).

4. 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 Alfons Weber

(Siegel)

Planverfasser:
Gefertigt im Auftrag des Marktes Markt Rettenbach.

Markt Rettenbach, den 13.05.2019, ……

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