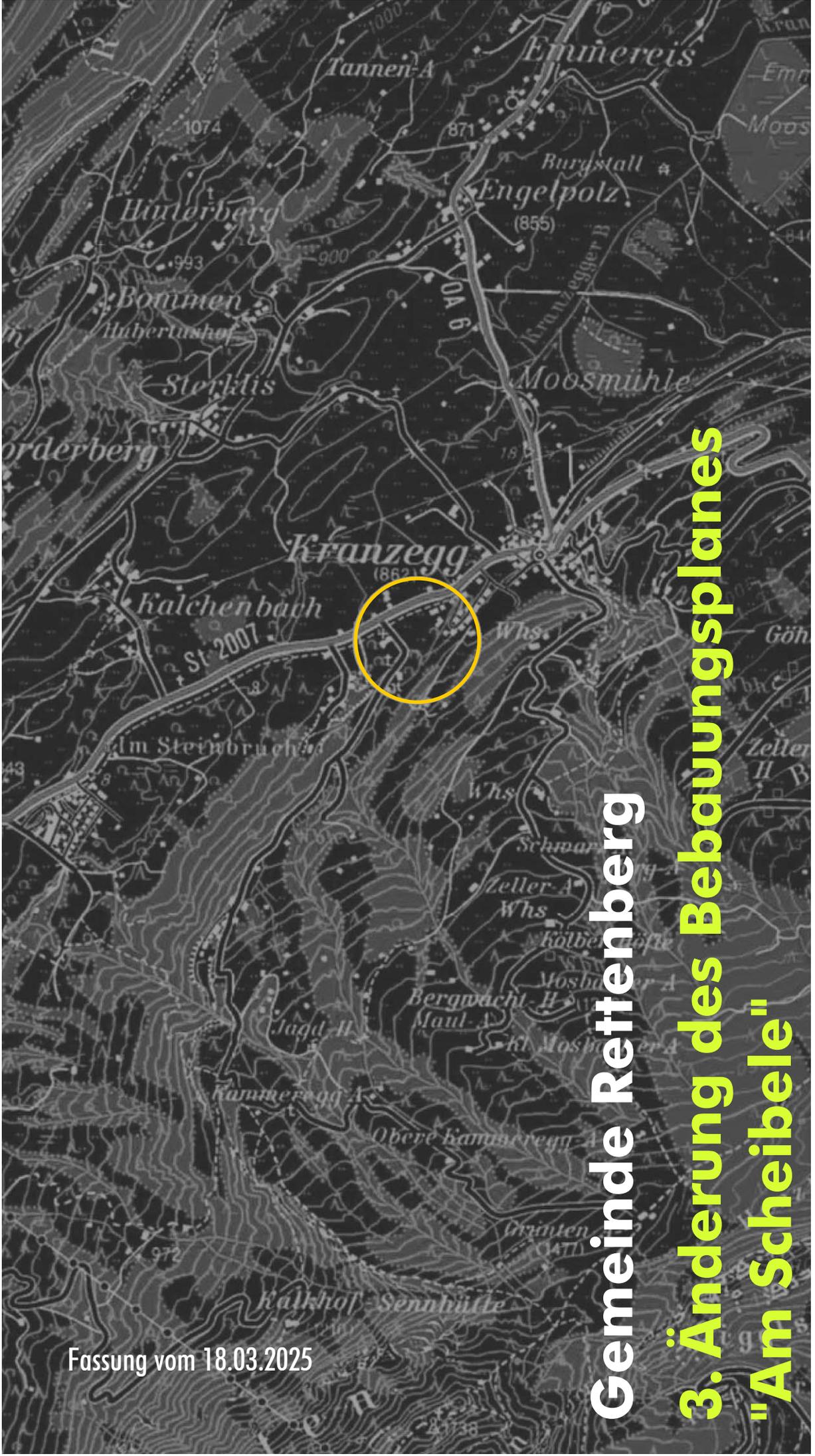


Fassung vom 18.03.2025

Gemeinde Rettenberg

3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Scheibele"



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Redaktionelle Vorbemerkung	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
4	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	13
5	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	15
6	Hinweise und Zeichenerklärung	18
7	Satzung	23
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	25
9	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	27
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	32
11	Begründung – Sonstiges	33
12	Verfahrensvermerke	34

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)

Die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen (PF), bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BOV) sowie Hinweise und Zeichenerklärungen (auch wenn die Änderung lediglich innerhalb der Planzeichnung stattfindet) werden gelb markiert.

Die nicht markierten, unveränderten Inhalte der rechtsverbindlichen 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" (Fassung vom 12.05.2016) gelten weiterhin (siehe Satzung). Sie sind nicht Gegenstand der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Scheibele", werden jedoch zur Erleichterung des Verständnisses redaktionell aufgenommen. Auf diese Weise sind die per Satzung formulierten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben in einem Gesamtdokument enthalten.

Die beigefügte Begründung bezieht sich lediglich auf die geänderten, gelb markierten Inhalte der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Scheibele".

**Mischgebiet**

Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahingehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

3.4 WH m

Mittlere traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen).

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind bei Ausrichtung des Firstes parallel zum Verlauf der Höhenlinien bzw. des Geländeanstieges jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüberliegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen (siehe auch Skizze Begründung).

Bei Ausrichtung des Firstes quer zum Verlauf der Höhenlinien bzw. des Geländeanstieges sind die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand jeweils am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) an den entsprechenden Giebelseiten des Hauptgebäudes zu messen (siehe auch Skizze Begründung).

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

3.5 FH m

Firsthöhe als Höchstwert Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.6 Z

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 3.7 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte mittlere traufseitige Wandhöhe von 6,50 m nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 6,00 m über dem natürlichen Gelände.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 3.8 0 **Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.9  Nur **Einzelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.10  **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.11  Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**
In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.
Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahingehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

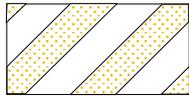
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

3.13 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2 pro Einzelhaus.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.14



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.15



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.16 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.17 Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist über geeignete bauliche Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt dem "Schleifenbach" zuzuleiten. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen

nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

3.18



Private **Grünfläche als Bach begleitende Zone** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.19



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.20

Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für Stellplätze und

Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

Produktionsablaufes oder

regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder

Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.21



Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers der Fl.-Nr. 1939/18.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.22

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.23 Pflanzungen

Pflanzungen:

Für Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

Auf max. 5 % der Baugrundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 §5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Walnussbaum	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Gewöhnlicher Liguster
 Alpen-Heckenkirsche
 Heckenkirsche
 Schlehe
 Echter Kreuzdorn
 Alpen-Johannisbeere
 Wilde Stachelbeere
 Hunds-Rose
 Schwarzer Holunder
 Wolliger Schneeball

Ligustrum vulgare
 Lonicera alpigena
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Rhamnus cathartica
 Ribes alpinum
 Ribes uva-crispa
 Rosa canina
 Sambucus nigra
 Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.24



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung lockerer Gehölzgruppen als Ortsrandeingrünung; es sind ausschließlich Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

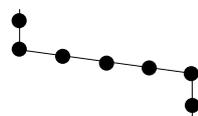
3.25



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**; die vorhandenen Ufergehölze entlang des "Schleifenbachs" sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Großgewachsene Fichten dürfen im Einzelfall entnommen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.26



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.27



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" der Gemeinde Rettenberg

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Am Scheibele" (Fassung vom 20.03.1996, geändert am 30.11.1998) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.28

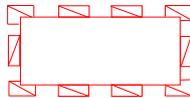


Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" der Gemeinde Rettenberg

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Am Scheibele" (Fassung vom 20.03.1996, geändert am 30.11.1998) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" vollständig durch diese ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.29



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" der Gemeinde Rettenberg

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Am Scheibele" (Fassung vom 20.03.1996, geändert am 30.11.1998) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" vollständig durch diese ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.30



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" der Gemeinde Rettenberg

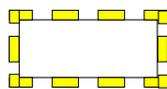
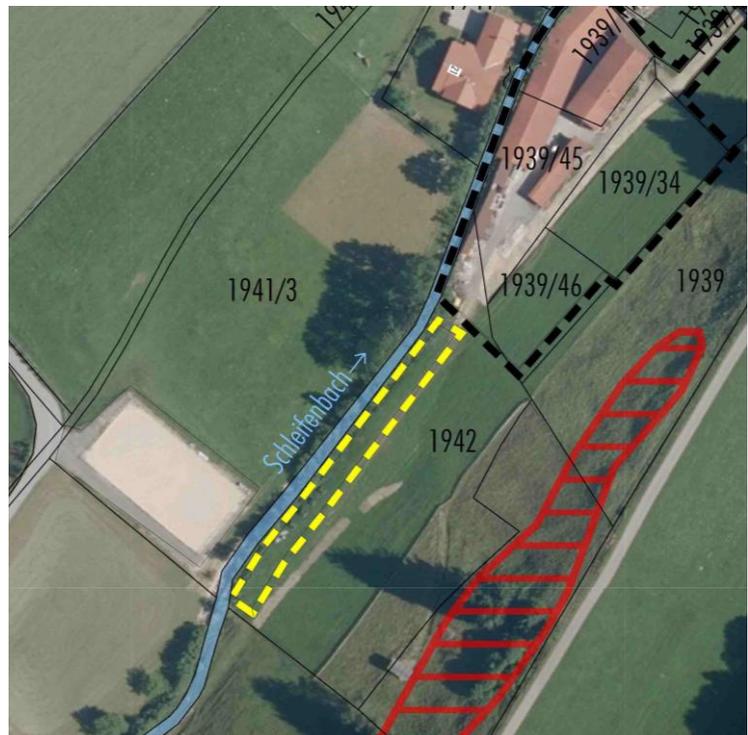
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1942 der Gemarkung Rettenberg, die Ausgleichsfläche 2 befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1437/62 der Gemarkung Vorderburg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Maßnahmenskizzen).

Maßnahmenskizze Ausgleichsfläche 1



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Scheibele"

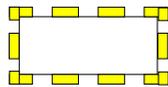
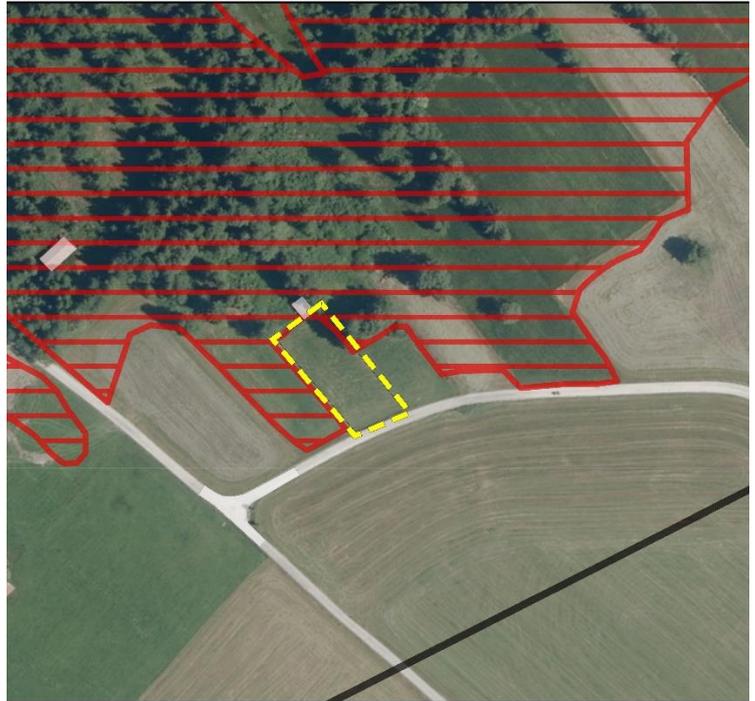


im Rahmen der Biotopkartierung erfasste Fläche ("Mähwiesen und Weiden oberhalb Kranzegg")

Maßnahmenskizze Ausgleichsfläche 2

Maßnahmen:

- Entwicklung einer Hochstaudenflur feuchter Standorte (einmalige Mahd ab Mitte September in Abständen von zwei bis fünf Jahren mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel)



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 2



im Rahmen der Biotopkartierung erfasste Fläche ("Streu-
wiesen im S der Emereiser Mäser, nördlich Reichen")

Maßnahmen:

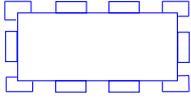
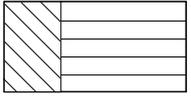
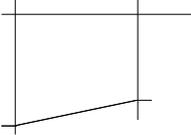
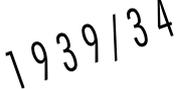
- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Streuwiese (einmalige Mahd pro Jahr im September mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel)
- Anlage eines Stillgewässers/Weiher mit einer Wasserfläche von ca. 100 m²; Entwicklung einer standortgerechten Ufervegetation

5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

- 5.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 5.2 **Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben** Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 5.3 **Dachformen** Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Giebeln) sowie für Nebenanlagen und Garagen sind andere Dachformen zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 5.4 **SD** Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:
Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,00 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
- 5.5 **FD** Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

- 5.6 DN -°
- Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).
- Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt auch für Flachdächer.
- Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
- 5.7 **Dachaufbauten**
- Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 5.8 **Materialien**
- Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden
Garagen sowie
-sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt
- ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für Dächer unter einer Dachneigung von 18° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) und glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig. In den Hang integrierte Garagen sind vollständig zu begrünen.
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 5.9 Farben**
- Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 5.10 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet**
- Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
- 5.11 Werbeanlagen in dem Baugebiet**
- Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 10 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die maximale Fläche aller Werbeanlagen wird auf 25 m² beschränkt.
- Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

- 6.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Am Scheibele" der Gemeinde Rettenberg (siehe Planzeichnung);
- 6.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.5  **Vorhandenes** (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhen-schichtlinien übernommen aus der rechtsverbindlichen Planzeichnung zur 1. Änderung (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.6  **Wasserfläche** (hier: "Schleifenbach", außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)
- 6.7 **Grundwasserdichte Untergeschoße** Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

6.8 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche

Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m

Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)

Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden

Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2

Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.

Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.

Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.

Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub

kein Befahren

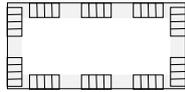
keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

6.9



Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales" (Nr. 00249.01, außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung).

6.10



Kartiertes Biotop ("Mähwiesen und Weiden oberhalb Kranzegg", Nr. A8427-0141-016, außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

6.11 **Luftwärmepumpen**

Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen gerade nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen Luftwärmepumpen so zu errichten, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags **54 dB(A)** und nachts **39 dB(A)** nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

6.12 **Luft verunreinigende Immissionen**

Die zu errichtenden Gebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann

auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungs-Stätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.

6.13 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

6.14 Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax: 08271/8157-50, Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

6.15 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden. In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

6.16 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Rettenberg noch das Planungsbüro übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Gemeinde Rettenberg die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" in öffentlicher Sitzung am 23.06.2025 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 18.03.2025.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 18.03.2025 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 12.05.2016). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" wird die Begründung vom 18.03.2025 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

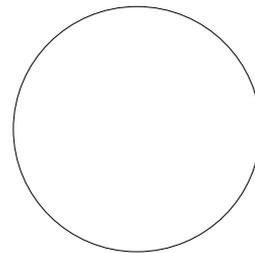
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" der Gemeinde Rettenberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Rettenberg, den

.....
(Nikolaus Weißinger, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

8.1.1.1 Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rand des Ortsteiles "Kranzegg" der Gemeinde Rettenberg im Bereich einer bestehenden Hanggarage. Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich die bestehenden Gebäude und Anlagen der Firma "Bader Bau". Nordwestlich der Bebauung verläuft der "Schleifenbach".

8.1.1.2 Der Änderungsbereich ist Bestandteil der rechtsverbindlichen 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Scheibele". Er umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nr. und 1939/34 (Teilfläche) und 1939/46 (Teilfläche).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Erfordernis der Planung

8.2.1.1 Die Grundstückseigentümer*innen des Änderungsbereiches möchten auf der bereits bestehenden Hanggarage ein Wohnhaus errichten. Ein entsprechender Antrag liegt der Gemeinde vor. Da der Bereich durch die Hanggarage bereits versiegelt ist und sich das eingeschossig geplante Wohnhaus gut in das Orts- und Landschaftsbild an dieser Stelle einfügen lässt, unterstützt die Gemeinde das Vorhaben, das zusätzliche Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung ermöglicht und somit auch den Zielen der Raumordnung entspricht. Da ein Wohnhaus im Änderungsbereich auf Grundlage der rechtsverbindlichen 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" derzeit nicht zulässig wäre, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch tätig zu werden.

8.2.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

8.2.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Allgäu.

8.2.2.2 Die Gemeinde Rettenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 05.10.1987). Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Bauflächen (M) sowie als Eingrünung von Baugebieten dargestellt. Da die im Bereich der 3. Änderung getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot erfüllt.

8.2.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

8.2.2.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.2.5 Konflikte aufgrund von Verkehrs- oder Gewerbelärmimmissionen sind nicht erkennbar gegeben.

8.2.3 Stand vor der Änderung

8.2.3.1 Im Bereich der Änderung ist eine Fläche für Garagen festgesetzt.

8.2.3.2 Am südwestlich und südöstlichen Rand der Fläche ist eine private Grünfläche mit Pflanzung festgesetzt.

8.2.4 Inhalt der Änderung

8.2.4.1 Statt der Fläche für Garagen wird eine Baugrenze im Änderungsbereich festgesetzt .

8.2.4.2 Die festgesetzt Firsthöhe wird auf 7,50 m reduziert, da die Gebäudekubatur mit einem Flachdach sonst gegenüber der bestehenden Bebauung zu massiv wirkt.

8.2.4.3 Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit Pflanzung bleibt unverändert erhalten.

9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**9.1.1 Umweltprüfung**

9.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

9.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist vor dem Gesichtspunkt zu betrachten, dass bereits Baurecht besteht und die Fläche bereits bebaut ist.

9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**9.2.1 Bestandsaufnahme**

9.2.1.1 Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rand des Ortsteiles "Kranzegg" der Gemeinde Rettenberg im Bereich einer bestehenden Hanggarage. Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich die bestehenden Gebäude und Anlagen der Firma "Bader Bau". Nordwestlich der Bebauung verläuft der "Schleifenbach".

Der Änderungsbereich ist Bestandteil der rechtsverbindlichen 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Scheibele". Er umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1939/46/Teilfläche).

9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich derzeit um eine bestehende Hanggarage. Die Hanggarage liegt innerhalb einer nach Süden ansteigenden Böschung. Die Deckschicht wird als extensiv gepflegtes Grünland genutzt. Gehölze kommen innerhalb der Fläche nicht vor und aufgrund der Nutzung sind keine geschützten Arten zu erwarten. Gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" grenzt südlich an das Gebiet eine geplante Hecke an. Diese wurde bisher jedoch noch nicht umgesetzt.

9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in räumlicher Nähe zum Änderungsgebiet. Das nächste FFH-Gebiet liegt 10 km in westlicher Richtung ("Rottachberg und Rottachschlucht", Gebiets-Nr. 8327-304).

Unmittelbar südwestlich liegt das Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtals" (Nr. 00249.01).

Ca. 30 m südöstlich des Änderungsbereiches beginnt das kartierte Biotop "Mähwiesen und Weiden oberhalb Kranzegg" (Alpenbiotopkartierung, Nr. A8427-0141). Weitere Teilgebiete des Biotopes liegen ca. 160 m westlich und südlich vom Änderungsbereich entfernt.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

9.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Änderungsgebiet gehört geologisch betrachtet zu den Allgäuer Molassevoralpen. Die untere Meeresmolasse setzt sich aus verschiedenen Sedimentgesteinen zusammen (Ton-, Schluff-, Mergel- und Sandstein, Konglomerate). Der südöstliche Bereich von Kranzegg liegt innerhalb eines holozänen Bachschwemmkegels, welcher sich aus verwitterten Gesteinsmaterialien der Meeresmolasse zusammensetzt.

Typische Bodentypen für die Molassegebiete der Voralpen sind Braunerde-Rendzinen aus Hangschutt. Im Änderungsgebiet ist der Untergrund durch die bestehende Hanggarage versiegelt. Die vorkommenden Böden können ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe lediglich im Bereich der auf der Garage liegenden Erdaufschicht erfüllen.

9.2.1.5 Schutzgut Wasser/ Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Nördlich ca. 20 m entfernt des beplanten Bereichs verläuft der "Schleifenbach" von Südwesten nach Norden. Über den Wasserhaushalt und

die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Da der Untergrund des Bodens durch die bestehende Hanggarage bereits zu großen Teilen versiegelt ist, kann auftretendes Niederschlagswasser nur bedingt versickern. Das aufliegende Erdreich und Grünland kann jedoch als Zwischenspeicher und Puffer fungieren. Durch das südlich stark ansteigende Gelände ist bei starkem Niederschlag mit schnell abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen.

9.2.1.6 j Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Das Änderungsgebiet befindet sich am Hang des aufsteigenden Grüntener Bergrückens und somit in einem Bereich, in dem nachts kalte schwere Luft aus höher gelegenen Gebieten, der Topographie folgend, in das Tal Richtung Emmereiser Moos hinabfließt. Die trotz der bestehenden Hanggarage offenen Flächen des Änderungsgebietes dienen geringfügig der lokalen Kaltluftproduktion. Diese haben nur minimale Auswirkungen auf das angrenzende Gebiet. Die Luftqualität im Änderungsgebiet ist geringfügig durch die Kfz-Emissionen der umliegenden Verkehrswege vorbelastet.

9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Änderungsgebiet liegt im Naturraum der "Schwäbisch-Oberbayerischen Voralpen". Konkret liegt es am südwestlichen Ortsrand von Kranzegg und am nördlichen Hangfuß des aufsteigenden Grüntener Bergrückens. Die im Änderungsgebiet bestehende Hanggarage liegt so im Hang, dass sie sich in das landschaftstypische Grünland in Hanglage einfügt. Im Norden und Nordosten schließt Bebauung an das Änderungsgebiet an. Das weitere Umfeld in Hanglage ist von Wiesen und Weiden mit eingestreuten Gehölzstrukturen geprägt. Nördlich des Änderungsgebietes verläuft der "Schleifenbach" von Südwesten nach Norden, der mit gewässerbegleitenden Gehölzen das Landschaftsbild gliedert und prägt. Aufgrund der Lage im Hang sowie der festgesetzten Eingrünung der rechtsverbindlichen 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" ist kein Sichtbezug gegeben.

9.2.2 Auswirkungen der Planung

9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Änderung wird keine weitere Fläche erschlossen, sondern die Hanggarage mit Wohnbebauung um ein Stockwerk aufgestockt. Die extensive Bewirtschaftung im Bereich der Hanggarage entfällt. Der Lebensraum, im Bereich des auf der Hanggarage liegenden Grünlandes, geht durch die geplante Bebauung verloren. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die bestehende Bebauung, umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

9.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund des geringen Eingriffs und der Entfernung, die zu dem o.g. Biotop und Landschaftsschutzgebiet besteht, und der bereits bestehenden Bebauung im Änderungsgebiet ist das o. g. Biotop und das Landschaftsschutzgebiet von der Änderung nicht betroffen.

9.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Auf dem Plangebiet besteht bereits Baurecht und in der ansteigenden Böschung wurde bereits eine Hanggarage umgesetzt. Durch die geplante Änderung kann zusätzlich eine einstöckige Wohneinheit auf der Hanggarage errichtet werden. Während der Bauzeit kann der Boden durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet werden. Auf Grund der Hanglage kommt es bei dem Bauvorhaben, im Bereich der bestehenden Bebauung, zu Bodenabtragungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Reliefs zur Folge hat. Bei der Bodenabtragung handelt es sich um Material, das sich derzeit auf der Hanggarage befindet und bewirtschaftet wird. Nach der Umsetzung kann der Boden seine natürlichen Aufgaben nicht mehr erfüllen. Durch die geplante Änderung werden keine neuen Flächen erschlossen. Um die negativen Auswirkungen durch Versiegelung zu reduzieren, wird die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen festgesetzt.

9.2.2.4 Schutzgut Wasser/ Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Auf dem Änderungsgebiet besteht bereits Baurecht und es ist bereits eine Bebauung und entsprechende Erschließung vorhanden. Das auf den über die Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen ausgeschlossen, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Kunststoffbeschichtungen) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Die Kaltluftproduktion im Änderungsbereich ist von der geplanten Änderung der bestehenden Bebauung nur geringfügig betroffen, da die bestehenden Grünflächen nur in geringem Maß Kaltluft produzieren. Die geplante Aufstockung der Hanggarage ragt kaum aus dem Hang heraus und Kaltluftbahnen werden nicht zerschnitten. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind auch keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anlieger- und Gewerbeverkehrs ist jedoch möglich.

9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Landschaftsbild wird durch die Planänderung nicht erheblich beeinträchtigt, da die Aufstockung der Hanggarage um ein Stockwerk nicht aus dem Hang herausragt. Aufgrund der Lage im Hang sowie der festgesetzten Eingrünung und Pflanzbindung der rechtsverbindlichen 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" ist kein Sichtbezug aus der Umgebung gegeben. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Baugrundstücksfläche zugelassen, um auch die Gärten möglichst naturnah zu gestalten. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (u.a. Verwendung des Flachdachs) sichern darüber hinaus eine regional-typische Bauweise.

9.2.3 Konzept zur Grünordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

- 9.2.3.1 Eine Änderung des Konzeptes der Grünordnung ist nicht erforderlich. Durch das nachfolgend beschriebene im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehende Konzept zur Grünordnung werden die Auswirkungen der Planung bereits wie folgt berücksichtigt:
- 9.2.3.2 Sicherung des den "Schleifenbach" begleitenden Gehölzgürtels durch die Festsetzung einer Pflanzbindung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Landschaftsbild).
- 9.2.3.3 Eingrünung des Änderungsgebietes in die umliegende Landschaft durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche, auf welche lockere Gehölz-Gruppen zu pflanzen sind (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild).
- 9.2.3.4 Naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume).
- 9.2.3.5 Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild).
- 9.2.3.6 Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild).
- 9.2.3.7 Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemasse, Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild).
- 9.2.3.8 Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser).

- 9.2.3.9 Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser).

Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil

9.3 Stand vor der Änderung, Inhalt der Änderung

9.3.1 Stand vor der Änderung

- 9.3.1.1 Im Änderungsbereich ist bisher nur die Dachform Satteldach zulässig.

9.3.2 Inhalt der Änderung

- 9.3.2.1 Um eine sinnvolle Ausnutzung des geplanten Baukörpers trotz eingeschossiger Bauweise zu ermöglichen, wird im Änderungsbereich die Dachform Flachdach zugelassen.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

- 10.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund des beschränkten Ausmaßes der Nachverdichtung nicht erkennbar.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,40 ha

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation/Abwasserverband Obere Iller, Sonthofen
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeinde Rettenberg
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Rettenberg (EGR)
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK), Kempten (Allgäu)
- 10.2.2.6 Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen in den öffentlichen Flächen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

11.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.01.2025. Der Beschluss wurde am 16.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Rettenberg, den

.....
(Nikolaus Weißinger, Bürgermeister)

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 10.06.2025 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 30.04.2025).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 08.05.2025 bis 10.06.2025 (Billigungsbeschluss vom 07.04.2025; Entwurfsfassung vom 18.03.2025; Bekanntmachung am 30.04.2025) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Rettenberg, den

.....
(Nikolaus Weißinger, Bürgermeister)

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 28.04.2025 (Entwurfsfassung vom 18.03.2025; Billigungsbeschluss vom 07.04.2025) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rettenberg, den

.....
(Nikolaus Weißinger, Bürgermeister)

11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.06.2025 über die Entwurfsfassung vom 18.03.2025.

Rettenberg, den
.....
(Nikolaus Weißinger, Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" in der Fassung vom 18.03.2025 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.06.2025 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Rettenberg, den
.....
(Nikolaus Weißinger, Bürgermeister)

11.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Scheibele" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rettenberg, den
.....
(Nikolaus Weißinger, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 18.03.2025

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

M.Eng. Stadtplanung Natalie Begic

Landschaftsplanung

M.Sc. Geographie Christina Epping

.

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. N. Begic)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers/der Planerin.