

Gemeinde Rettenbach



B E B A U U N G S P L A N

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Am Zwergwegle II“

Textteil

Plandatum: 20.03.2018

Aufgestellt
Hermaringen,

.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

Anerkannt und ausgefertigt
Rettenbach,

.....
Sandra Dietrich-Kast,
Erste Bürgermeisterin



Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Rettenbach diese Aufstellung des Bebauungsplans „Am Zwergwege II“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Rettenbach, den _____

Sandra Dietrich-Kast, 1. Bürgermeisterin

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 12.07.2017 (GVBl. S. 375)

Stand Liegenschaftskataster: September 2016



INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1).....	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	4
4.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	4
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	4
6.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	5
7.	Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	5
8.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	5
9.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	5
10.	Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	5
B.	Örtliche Bauvorschriften (gemäß Art. 81 BayBO).....	8
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	8
2.	Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)	8
3.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).....	8
C.	Nachrichtliche Übernahmen.....	9
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).....	9
D.	Hinweise	10
1.	Altlasten	10
2.	Ausgleichsmaßnahmen (planextern)	10
3.	Niederschlagswasser	10
4.	LärmEmissionen	10
5.	Löschwasserversorgung	10
6.	Artenschutz	10
7.	Bodenschutz	11

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) mit den allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sowie den Nutzungsbeschränkungen durch die festgesetzten Lärmemissionskontingente zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ist die Ansiedlung von Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Gewerbegebiets wird die Obergrenze von 0,9 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 20,0 m. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut (Ziegel, Attika o.ä.) und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Technische oder erforderliche Aufbauten (z.B. Solaranlagen, Antennen, Treppenhäuser, o.ä.) sowie Schornsteine sind auch über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf 473,83 m festgesetzt. Abweichungen bis max. +/- 0,5 m sind zulässig.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer offenen Bauweise mit einer möglichen Gebäudelänge über 50,0 m.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

6.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb, Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

7.1 Unterirdische Versorgungsanlagen und –leitungen

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende Wasserleitung gewährleistet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal.

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen festgesetzt. Diese sind mit Pflanzbindungen (pfb) und Pflanzgeboten (pfg) versehen.

9. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Entwässerung

Das Schmutzwasser sowie das belastete Oberflächenwasser von Hof- und Rangierflächen auf dem Baugrundstück sind in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

10. VORKEHRUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Gebiet	Bezugsfläche gemäß Planzeichnung in m ²	Emissionskontingent L_{EK} in dB (A)	
		Tag	Nacht
GE	40.115	60	45

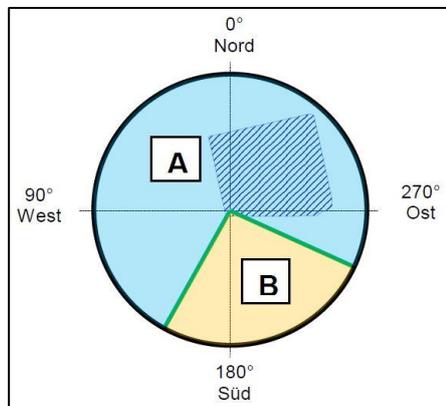
Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren A und B (vgl. Abb. 01) sind für die Gewerbegebietsfläche die in folgender Tabelle angegebene Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug zulässig:

Gebiet	Bezugsfläche gemäß Planzeichnung in m ²	Zusatzkontingent L _{EK, ZUS} in dB (A)	
		Sektor A/B	
		Tag	Nacht
GE	40.115	3/0	3/0

Die Lage des Bezugspunktes zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente ist wie folgt im Gaus-Krüger-Koordinatensystem festgesetzt:

- Rechtswert: 4378757
- Hochwert: 5370277

Die Richtungssektoren sind nach Kreiskoordinaten um den Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren gegen den Uhrzeigersinn (Norden = 0°, Westen = 90°, Süden = 180°, Osten = 270°) gem. Planzeichnung und wie folgt definiert:



- Richtungssektor A: von 245,4° bis 150,4°
- Richtungssektor B: von 150,4° bis 245,4°

Abb. 01: Planzeichnung Richtungssektoren A und B

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ außerhalb des geplanten Sondergebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente und Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug in Richtungssektoren A und B. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente einschließlich der Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehende Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

In Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren z.B. bei Baugenehmigungen bzw. bei Nutzungsänderungen, muss von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachgewiesen werden, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} inkl. Zusatz-Emissionskontingenten mit Richtungsbezug L_{EK, ZUS}. Für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

10.1 Pflanzgebot

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot pfg dargestellten Neupflanzungen vom Eigentümer mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg 1 vorzunehmen. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Je Laufmeter Grundstücksgrenze sind zwei Sträucher in lockerem Abstand zueinander innerhalb des Pflanzgebots zu pflanzen. In Bereichen mit 5 m breitem Pflanzgebot sind je 20 m Grundstücksgrenze ein Baum gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Bäumen ein Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Pflanzenliste pfg 1

Bäume

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 x v. STU 14 – 16 m.B.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 x v. STU 12 - 14 m.B.

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer campestre	Feldahorn

Obstbäume

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 2 x v. STU 12 - 14 m.B.

Äpfel z. B.: Jakob Fischer, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel

Birne z. B.: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne

Zwetschgen z. B.: Hauszwetschge

Kirschen z. B.: Schwäbische Weinweichsel

Sträucher

Qualität: Str., 2 x v., 60 – 100, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m

Corylus avellana	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Comus sanguinea	Gem. Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alp. Schmidt	Alpenjohannisbeere
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix purpurea	Purpurweide

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachformen und -neigungen

Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer.

Dachneigungen sind bis max. 25° zulässig.

1.2 Außenwände

Glänzende Fassaden sind unzulässig.

2. WERBEANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Bestehende Werbeanlagen genießen Bestandsschutz. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig. Werbeanlagen an Gebäudefassaden oder Pylonen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis maximal 2,3 m zulässig. Mauern und Sockelmauern sind unzulässig. Im Bereich der Ein- und Ausfahrten muss die uneingeschränkte Einsehbarkeit in den Straßenraum gewährleistet sein. Diese Bereiche sind von sichtbehindernden Anlagen freizuhalten. Einfriedungen müssen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

Es sind keine Denkmäler bekannt.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische bzw. Bodendenkmäler aufgefunden werden ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt des Weiteren:

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, so wie 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.

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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

D. HINWEISE

1. ALTLASTEN

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Günzburg sofort zu benachrichtigen.

2. AUSGLEICHSMAßNAHMEN (PLANEXTERN)

Die Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und sind im Umweltbericht des Bebauungsplans konkret benannt. Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

3. NIEDERSCHLAGSWASSER

Auf die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV) sowie auf die „Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) - wird hingewiesen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsdürftigkeit wird die Anwendung des Merkblatts DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall empfohlen. Des Weiteren wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der DWA hingewiesen.

4. LÄRMEMISSIONEN

Bei baulichen Änderungen oder Erweiterungen sind im Zuge der Genehmigungen entsprechende Nachweise über die Einhaltung der festgelegten Lärmkontingente zu erbringen. Alle genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können bei der Verwaltungsgemeinschaft Offingen, Marktstraße 19, 89362 Offingen während der Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

5. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Am 08.03.2018 wurde eine Löschwassermessung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass die Gemeinde Rettenbach eine Löschwasserversorgung von 77,6 m³/ha über 2 Stunden gewährleisten kann. Ein darüberhinausgehender Löschwasserbedarf ist vom Grundstückseigentümer eigenverantwortlich bereitzustellen.

6. ARTENSCHUTZ

Gehölzrodungen sind aufgrund artenschutzrechtlicher Belange nur außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeit, d.h. vom 01.10 bis 01.03. zulässig. Tierökologische Aspekte zur Vermeidung von Störungen und Beeinträchtigungen durch Beleuchtung und Glasflächen (z.B. Vogelkollisionen) sind gemäß dem Stand der Technik zu berücksichtigen.

7. BODENSCHUTZ

Um die Funktionen des Bodens so gering wie möglich zu beeinträchtigen, sind unnötige Bodenversiegelungen im Plangebiet zu vermeiden. Nicht bebaute Flächen sind hierbei unversiegelt zu belassen sowie zu begrünen. Bei nicht vermeidbaren Bodenarbeiten, ist auf einen sorgsamen Umgang mit dem Boden durch Trennung von Ober- und Unterboden zu achten.