

Gemeinde Rettenbach



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

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Am Zwergwege II“

Textteil

Plandatum: 13.09.2017

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Rettenbach,

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

.....
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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)
zuletzt geändert am 24.07.2015 (GVBl. S. 296)

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.	Pflanzgebote und Pflanzehaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	5
B.	Örtliche Bauvorschriften (gemäß Art. 81 BayBO).....	7
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	7
2.	Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)	7
3.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	7
C.	Nachrichtliche Übernahmen.....	8
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)	8
D.	Hinweise	9
1.	Altlasten	9
2.	Ausgleichsmaßnahmen (planextern)	9
3.	Niederschlagswasser	9

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Es ist ein Industriegebiet (GI) mit den allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO.

Unzulässig gem. Schalltechnischem Gutachten sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von

tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	57 dB(A)/m ²
-----------------------------------	-------------------------

nachts (lauteste volle Stunde zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr)	42 dB(A)/m ²
--	-------------------------

überschreiten.

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 Industriegebiets 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. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

10.1 Pflanzgebot

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot pfg dargestellten Neupflanzungen vom Eigentümer vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg 1 vorzunehmen. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzliste 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

10.2 Pflanzbindung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung (pfb) festgesetzten Sträucher und Hecken sind zu erhalten und zu entwickeln. Für Gehölze die aufgrund der Gefährdung des Straßenverkehrs (z.B. Totholz) oder anderer Gehölze entfernt werden müssen, ist ein Ersatz nach Pflanzliste pfg 1, (Sträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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 an und auf Gebäuden dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

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

3.1 Zufahrten und Stellplätze

Es sind ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher herzustellen.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis maximal 2,0 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.

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 werden im Laufe des Verfahrens noch 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.