
GEMEINDE RETTENBACH



Landkreis Günzburg

BEBAUUNGSPLAN

„Am Hirtenbach“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Gemeinde Rettenbach

Fassung vom 21.03.2022

Projektnummer: 20125

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Julian Erne, M. Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Inhalt des Bebauungsplans	4
§ 2 Art der baulichen Nutzung	4
§ 3 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 4 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 5 Nicht überbaubare Flächen	6
§ 6 Anforderungen an Wohngebäude	6
§ 7 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	6
§ 8 Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 9 Ver- und Entsorgung	7
§ 10 Grünordnung	8
§ 11 Abgrabungen und Aufschüttungen	10
§ 12 Ausgleichsmaßnahmen	10
§ 13 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	11
§ 14 Inkrafttreten	14
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
1. Niederschlagswasser	15
2. Immissionsschutz	16
3. Wärmepumpen-Systeme	16
4. Denkmalschutz	16
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	17
6. Kampfmittel	18
7. Abwehrender Brandschutz	18
8. Insektenfreundliche Pflege der Grünflächen	18
9. Überwachung	19
10. Bußgeldvorschrift	19

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rettenbach erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan „Am Hirtenbach“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hirtenbach“ in Rettenbach gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 15.11.2021.

Der östliche Teil (MDW₁₋₁ und MDW₁₋₂) des MDW wird als qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) und der westliche Teil (MDW₂) als einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) aufgestellt. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 21.03.2022 mit:

- Teilräumlicher Geltungsbereich 1 (Planzeichnung), Maßstab 1 : 1.000
- Teilräumlicher Geltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche), Maßstab 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweisen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 21.03.2022 mit:

- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 21.03.2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Vorhaben Bebauungsplan „Am Hirtenbach“, Gemarkung Rettenbach: Verfasser: Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, vom 20.01.2021
- Baugrundgutachten „Am Hirtenbach“ – Gemeinde Rettenbach: Verfasser: Kling Consult GmbH, Krumbach, vom 07.10.2021
- Bebauungsplan „Am Hirtenbach“ – Bewertung der Geruchsimmissionen durch Hofstellen im Umfeld des Plangebietes: Verfasser: BEKON Lärmschutz & Akustik, Augsburg, vom 07.06.2021

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

Die folgenden Festsetzungen von § 2 bis § 12 gelten für den qualifizierten Bebauungsplan. Für den einfachen Bebauungsplan gilt ausschließlich § 2.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Dörfliches Wohngebiet (MDW)

gem. § 5a BauNVO

1. Der in der Planzeichnung mit MDW gekennzeichnete Bereich wird als Dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - c) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
 - d) nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
 - e) sonstige Gewerbebetriebe.
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
4. Nicht zulässig sind:
 - a) Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - c) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - d) Tankstellen,
 - e) Gartenbaubetriebe.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert (GRZ 0,3) für die Grundflächenzahl ist als Höchstgrenze zulässig.

Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die in der Planzeichnung festgesetzte Bezugshöhe. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut.
2. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die in der Planzeichnung festgesetzte Bezugshöhe. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
3. Die in der Planzeichnung festgesetzte Bezugshöhe darf mit der Oberkante des Fertigfußbodens im EG (OK FFB EG) um max. 30 cm unterschritten, nicht aber überschritten werden.

(3) Vollgeschosse

gem. § 20 BauNVO

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude und Garagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2. Stellplätze, Nebenanlagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(3) **Abstandsflächen, Abstandsregelung**

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Innerhalb der Baugrenzen sind abweichend von Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, Garagen einschließlich ihrer Nebenräume bei den Parzellen 9 und 10 mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 4,5 m zulässig.

Ansonsten gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 5 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Befestigte (wasserundurchlässige) Flächen sind außerhalb der Baugrenzen auf den Grundstücken nicht zulässig.

Innerhalb der Baugrenzen sind Flächen von mehr als 30 m² wasserdurchlässig zu gestalten (Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Rasensteine).

§ 6 ANFORDERUNGEN AN WOHNGEBÄUDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Innerhalb der Baugrundstücke 9 und 10 (siehe Planzeichnung) dürfen außer den Wohngebäuden auch sonstige Gebäude nicht unterkellert werden.

§ 7 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

- (1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rettenbach i. d. F. v. 27.03.2021.
- (2) PKW-Stellplätze und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen, insbesondere mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o. ä. zu befestigen.
- (3) Zwischen Garagen oder Carports und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein. Zu- und Abfahrten vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.

§ 8 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. An Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 – 45° zulässig.
2. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

(3) Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von max. 1,2 m (einschl. eines max. 0,2 m hohen Sockels) über Oberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.

§ 9 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. in Form von Zisternen) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 5 m³ vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation der Gemeinde anzuschließen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

§ 10 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Private Grünflächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

(2) Öffentliche Grünflächen

Die nicht mit Bäumen bepflanzten Bereiche der öffentlichen Grünflächen sind als artenreiche, extensive Wiesen- und Blühflächen herzustellen.

(3) Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25

1. Die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des MDW sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
2. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend der bestehenden Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
3. Ausgenommen vom Erhalt sind in dieser Fläche acht Kopfweiden. Wenn der Erhalt an dieser Stelle aufgrund der Straßenplanung im Bereich der Erschließungsstraßen oder aufgrund des neu zu errichtenden Gehweges entlang der Hauptstraße nicht möglich ist, sind diese Kopfweiden in die öffentliche Grünfläche im südöstlichen Teil des Planbereiches auf Fl.-Nr. 117 umzupflanzen.

(4) Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

(5) Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

1. Artenliste Laubbäume

Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|------------------------------|-------------|
| – <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| – <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| – <i>Ulmus minor</i> | Feldulme |
| – <i>Ulmus laevis</i> | Flatterulme |

Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| – <i>Alnus incana</i> | Grau-Erle |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| – <i>Prunus padus</i> | Traubenkirsche |
| – <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
| – <i>Salix alba</i> | Silber-Weide |

2. Artenliste Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|---------------------------|-----------------|
| – <i>Malus domestica</i> | Kulturapfel |
| – <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| – <i>Prunus cerasus</i> | Sauerkirsche |
| – <i>Pyrus communis</i> | Kulturbirne |
| – <i>Prunus domestica</i> | Kulturzwetschge |

3. Artenliste Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| – <i>Cornus sanguinea</i> | Blutroter Hartriegel |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| – <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| – <i>Ligustrum vulgare</i> | Gew. Liguster |
| – <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| – <i>Prunus spinosa</i> | Schwarzdorn |

- *Viburnum opulus* Gew. Schneeball

Zu den festgesetzten Gehölzen können für private Grünflächen auch alternative Arten verwendet werden. Bei allen Gehölzpflanzungen sind jedoch standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

§ 11 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Abgrabungen und Aufschüttungen sind gemäß den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan zulässig, sofern diese ohne Terrassierung des Geländes erfolgen (dies bedeutet Ausschluss von Stützmauern jeglicher Art). Davon ausgenommen sind Hauseingänge, Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Terrassen und Wintergärten.

§ 12 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Zuordnung der Ausgleichsflächen

1. Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 2.248,20 m² bereitzustellen, die dem Ökokonto der Gemeinde Rettenbach zugeordnet und auf Fl.-Nr. 2242 (Gemeinde und Gemarkung Rettenbach) nachgewiesen werden.
2. Die verbleibenden ca. 3.229,90 m² der Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 2242 (Gemeinde und Gemarkung Rettenbach) werden auf das Ökokonto der Gemeinde Rettenbach verbucht.

(2) Entwicklungsziel Fl.-Nr. 2242 (Gemeinde und Gemarkung Rettenbach)

Entwicklungsziel: Extensive artenreiche Feuchtwiese

G222 Artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv); Grundwert hoch

a) Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen

- Extensivierung der Nutzung bei vorherigen Ackerflächen:
- Nach Beendigung der Ackernutzung ist der Boden durch Ansaat mit Hafer, welcher vor der Samenreife geentert wird, auszuhagern.
- Das Grünland ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd in den ersten fünf Bewirtschaftungsjahren nicht vor Mitte Juni, in den Folgejahren nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mahdgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.
- Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen.

- Die Ansaat darf ausschließlich mit autochthonem Saatgut und mittels Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen.
- Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig; geringe Düngung mit Festmist aus Gründen der Zielerreichung ist nach Abstimmung und Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen

§ 13 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

(1) Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Minimierung der Verluste von Gehölzen und Freiflächen und Beschränkung der Rodungen auf das Nötigste.
- Weitgehendste Erhaltung der Obstbaumbestände.
- Die zur Erhaltung festgelegten Bäume und Baumbestände, auch die in den Nachbargrundstücken, sind nach DIN 18920 zu schützen (einschließlich des Wurzelraums).
- Erhaltung und Entwicklung der Grünflächen im „Anger“ und unter dem Kronenbereich als blütenreiche Wiese; kein Erdabtrag in diesen Bereichen, Mosaikmahd ab Anfang Juni in Zeitabständen von mindestens 2 Wochen.
- Die Fällung von Bäumen, deren Fällung zugelassen ist, sowie die Umpflanzung der Kopfweiden darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse, also nicht im Zeitraum vom 1.3. bis zum 30.9. eines Jahres.
- Die Fällung der zur Erhaltung festgesetzten Obstbäume wird auf 20 Jahre begrenzt; vor Ablauf dieser Frist sind nur Maßnahmen zur Obstbaumpflege (Schnitt) sowie zur Erhaltung der Verkehrssicherheit zulässig. Diese Maßnahmen sind fachkundig auszuführen. Die Verkehrssicherheit ist zu Allererst durch Einkürzung bruchgefährdeter Äste und erforderlichenfalls der Krone auszuführen; die Fällung des Stammes ist nur zulässig, wenn Sturzgefahr aufgrund morschen Wurzelwerkes besteht. Die gesetzlichen Ausschlusszeiten für Fällungen sind zu berücksichtigen. Bei Fällungen innerhalb dieser Frist sind gefällte Obstbäume durch Nachpflanzungen mit mindestens Halbstamm-Obstbäumen zu ersetzen.
- Der Abriss der Bestandsgebäude darf nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse und Vögel (März bis August) durchgeführt werden; die Winterruhe

der Fledermäuse wird hier nicht berücksichtigt, da die meisten betroffenen Fledermausarten in Kellern und Höhlen überwintern.

- Sollte während des Abrisses unerwartet dennoch eine Fledermaus zu Tage befördert werden, dann ist diese vorsichtig zu bergen (wegen Tollwutgefahr bitte Handschuhe tragen) und zu verwahren (Schachtel, Stofftasche etc.) und unmittelbar einem Fledermaus-Experten zu übergeben.
- Nester der Hornisse dürfen nur im Winter außerhalb der Aktivitätszeit der Hornisse beseitigt werden.
- Wegen der Ortsrandlage ist eine permanente Außenbeleuchtung der Gärten oder Gebäude nicht zulässig.
- Im Bereich der Verkehrswege sind „intelligente“ Lichtsteuerungen mit Bewegungsmeldern vorzusehen, die sich bei Nicht-Bedarf wieder abschaltet, um negative Auswirkungen zu verhindern.
- Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

(2) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durchgeführt:

1. Vor Eingriffen am Baumbestand ist an Bäumen im nahen Umfeld folgender Ersatz für verlorengelassene ökologische Strukturen zu schaffen:
 - Anbringung von 5 Vogelnistkästen unterschiedlicher Bauart: 1 für große Meisen, 1 für kleine Meisen, 1 für Stare, 1 mit Doppelloch (diverse Arten), 1 für Gartenbaumläufer.
 - Anbringung von 5 Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart: 2 Flachkästen, 2 Rundkästen, 1 Fledermaus-Großkasten; zur Beachtung: die Kästen haben zum Teil sehr lange Lieferzeiten, darum ist eine frühzeitige Bestellung unerlässlich!
 - Anbringung 1 Hornissen-Kastens.
2. Für den Fall, dass die großen Kopfweiden (Stammdurchmesser > 30cm) nicht erhalten werden können, sind zusätzlich pro Baum 3 Vogelnistkästen unterschiedlicher Bauart an Bäumen im nahen Umfeld als Ersatz für verlorengelassene ökologische Strukturen zu anbringen: 1 für kleine Meisen, 1 für Stare, 1 mit Doppelloch (diverse Arten).
3. Der Stamm von Baum 22 mit seinen Höhlungen ist als Ganzes zu entnehmen und in der Grünfläche am Bach stehend anzubringen, da natürliche Höhlungen bei Fledermäusen eine höhere Akzeptanz haben als künstliche Kästen; Ausführung durch eine Fachfirma: der Baum darf nicht stürzen, da die ökologischen Strukturen sonst zerstört werden.
4. Die CEF-Maßnahmen sind durch die Gemeinde auszuführen

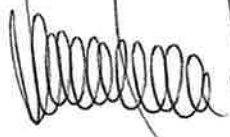
5. Wartung der Kästen (Reinigung, ggf. Ersatz) durch eigenes Personal (Grundbesitzer, Gemeinde) oder Werkbeauftragte in einem zweijährigen Turnus, gesichert über mindestens fünfzehn Jahre hinweg.
 6. Da zum Zeitpunkt der Erfassung unklar war, was mit den Bestandsgebäuden geschehen wird, und vor allem in welchem Zeithorizont, und die Ortsbegehung außerhalb der Brutzeit erfolgen musste, wurden die Gebäude nicht untersucht. Folgende Maßnahmen sind ebenfalls vorgezogen durchzuführen:
 - Vor dem Abriss der Gebäude sind diese durch eine Vogelexperten zu besichtigen, um ggf. weitergehende Ersatzmaßnahmen festzulegen.
 - Vor Abriss der Gebäude sind diese durch einen Fledermausexperten auf mögliche Fledermausvorkommen zu prüfen. Falls dieser Fledermausvorkommen feststellt, setzt er in Absprache mit den Naturschutzbehörden die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen fest. Falls sich Hinweise auf überwinternde Fledermäuse (z.B. Zwergfledermaus, Weißrandfledermaus) ergeben, ist der Abrisszeitraum artspezifisch weiter einzuengen.
 - In die Außenfassaden der geplanten Neubauten sind je Gebäude 2 Fledermausquartier in Form eines Fledermaus-Bausteins zu integrieren. Diese sind selbstreinigend. Hinsichtlich der Ausführung und Orientierung der Quartiere ist ein Fledermausexperte hinzuzuziehen.
 - Auf freiwilliger Basis wird je Gebäude auch die Anbringung eines Sperlingskoloniehauses (Einbau oder äußere Montage) empfohlen.
 - Die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation (inkl. Empfehlung Sperlingskoloniehaus) sind den Bauherren bei den Baugenehmigungen durch die Gemeinde vollständig zu kommunizieren.
- (3) Maßnahmen zur Kompensation
- Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen, um Verschlechterungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, sind nicht erforderlich.

§ 14 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Am Hirtenbach“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Rettenbach, den 13.07.2022



.....

Sandra Dietrich-Kast, 1. Bürgermeisterin



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

1.3 Wild abfließendes Wasser, Starkregen in Hanglage

Infolge starker Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG-).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Den Grundstücksbesitzern wird empfohlen, zusätzlich auf ihren Grundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen Schäden durch Hangwasser zu treffen. Die Gemeinde übernimmt für Schäden aus Hangwasser keine Haftung.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Betrieben und Flächen können im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDschG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für

Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

6. KAMPFMITTEL

Der Planbereich fällt nach der Auswertung von Luftbildern in Anlehnung an die baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung (2018) in die Kategorie 2: Auf der Fläche werden Kampfmittel vermutet oder wurden festgestellt. Es besteht weiterer Erkundungsbedarf, weitere Daten sind für die Gefahrenabschätzung erforderlich.

Aufgrund der geplanten Eingriffe wird folgendes empfohlen:

- Abtrag der neuzeitlichen Bauwerke und Auffüllungen (genaue Höhenlagen sind aktuellen geotechnischen Zustandsbeschreibungen zu entnehmen)
- Unterweisung bzgl. des Auftretens von Zufallsfunden
- Oberflächensondierung der Fläche auf Niveau GOK 1945 und Entfernen von detektierten Anomalien (Maximal mögliche Freigabetiefe 2,50 m unter GOK, Verdachtshorizonte ergeben sich für Bereiche mit Bodenkämpfen auf -1,50 m unter GOK 1945 und mit sonstigem Verdacht auf -0,50 m unter GOK 1945)
- Kampfmitteltechnische Begleitung der Ausführung für Bereiche in denen wegen z. B. bestehender Einbauten (Leitungen) eine Sondierung vorab nicht möglich ist

7. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Neben den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

8. INSEKTENFREUNDLICHE PFLEGE DER GRÜNFLÄCHEN

Für die Anlage von öffentlichen Grünflächen sollten aus Gründen des Insektenschutzes, der Förderung der Artenvielfalt und der Umweltbildung mehrjährige krautreiche und grasarme Saatgutmischungen verwendet werden. Zusätzlich können auf Randstreifen Blümmischungen ausgebracht und (Wild-) Blumenzwiebeln gesteckt werden.

Die Mahd der Grünflächen sollte mittels Balkenmähern durchgeführt werden. Dabei sind die Schnitthäufigkeiten an den Nutzungsgrad der Flächen anzupassen und auf extensiv genutzten Flächen auf max. drei Mähgänge pro Jahr zu reduzieren. Bei extensiv genutzten Flächen sollte zudem abschnittsweise gemäht werden. Dabei bleiben jeweils Teilabschnitte einer Fläche stehen und werden im nächsten Pflegeeturnus gemäht.

Altgrasstreifen sollten als Überwinterungsquartiere über die Wintermonate bestehen bleiben.

9. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Rettenbach überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

10. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).