



**Markt
Ronsberg**

Bebauungsplan “Sondergebiet Einzelhandel Obergünzburger Straße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Stand: 12.11.2024

Bestandteile des Bebauungsplanes

- 1. Planzeichnung**
 - 1. Planzeichnung M 1:1.000**
 - 2. Festsetzungen durch Planzeichen**
 - 3. Verfahrenshinweise**

- 2. Textteil mit**
 - I Satzung**
 - II Festsetzungen durch Text**
 - III Hinweise**
 - IV Begründung**

Planverfasser:

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de



2. Textteil

I Präambel

Der Markt Ronsberg erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) folgende Satzung:

Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Obergünzburger Straße“

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

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

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hinzuweisen.

Ronsberg

Ronsberg, den,

1. Bürgermeister Michael Sturm

(Siegel)



II Festsetzungen durch Text

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das o. g. Gebiet gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 12.11.2024, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt und gekennzeichnet.
Er beinhaltet die Flur-Nrn. 42/5, 490, 490/7 und 490/8, Gemarkung Ronsberg.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe (SO) im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) festgesetzt.

3.2 Im Zuge des Bebauungsplanes wird bestimmt, dass allgemein zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen größer 800 m² und Geschossflächen größer 1.200 m²

nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Veranstaltungs- und Messehallen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Als Grundflächenzahl wird eine GRZ von maximal 0,8 festgesetzt

4.3 Für Abstandsflächen gilt Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 24.07.2023.

Da es sich nicht um ein Gewerbe- oder Industriegebiet handelt, beträgt die Abstandsfläche 0,4 H sowie 1/3 der Dachhöhe, mindestens aber 3 m.



§ 5 Bauweise

- 5.1 Im SO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO); es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.

§ 6 Bauliche Gestaltung/Bauausführung

- 6.1 Bei der Situierung der Gebäude ist die Topographie des Geländes zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie betriebstechnisch notwendig sind, und das Landschaftsbild nicht störend beeinflussen.
- 6.2 Als Dachform für Hauptgebäude und Nebengebäude sind Satteldächer, versetzte Pultdächer und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 5° und 20° zulässig. Als Dacheindeckungen sind nur nichtglänzende oder nicht reflektierende Materialien zugelassen. Sonnenkollektoren und PV-Anlagen sind als zusammenhängende Elemente auf Dächern zugelassen.
- 6.3 Fassaden sind in Material und Farbe im hellen Bereich der Farbskala zu wählen. Farbliche Abhebungen sind zur Gliederung von Fassaden zugelassen. Als Materialien sind zulässig Putzflächen, Holzfassaden, Fliesen und Natursteinbehänge, Industrieblechfassaden, sowie Betonflächen mit entsprechendem Anstrich. Eine evtl. Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung/Ablenkung des Verkehrs auf der Staatsstraße ausgeschlossen ist.

§ 7 Höhe der baulichen Anlagen

- 7.1 Die zulässige Traufhöhe, d.h. der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante Dachhaut beträgt max. 5,50 m. Als Bezugsmaß für die Höhenfestsetzungen gilt die Festsetzung von EG FFB.
- 7.2 Die zulässige Firsthöhe bis Oberkante Firsthaube beträgt max. 8,75 m. Als Bezugsmaß für die Höhenfestsetzungen gilt die Festsetzung von EG FFB.
- 7.3 Die Oberkante Fertigfußboden (EG FFB) des Erdgeschosses darf max. 1,00 m über der Höhe der angrenzenden Straße auf der Ostseite im Bereich der Mitte des Gebäudes liegen.



§ 8 Stellplätze/Befestigungen

- 8.1 Die Errichtung von Stellplätzen, privaten Verkehrsflächen wie Parkplatzzufahrten, Hofumfahrten und Anlieferungsstraßen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 8.2 Auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Flächenbefestigungen auf das betriebstechnisch erforderliche Maß zu beschränken. Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen, z.B. wie PKW-Stellplätze ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. sandverfugtes Pflaster, sickerfähiges Öko-Pflaster o.glw.) zu verwenden. Die Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu gliedern. Die grünordnerischen Festsetzungen hierüber sind zu beachten.
- 8.3 Die Stellplatzzahl richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Ronsberg

§ 9 Verkehrsanbindung

- 9.1 Das in der Planzeichnung gekennzeichnete Sichtdreieck ist von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten (Art. 29 BayStrWG, Nr. 6.6.3 RAL).

§ 10 Einfriedungen

- 10.1 Als Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen sind Maschendraht-, Stabmatten- oder Holzzäune ohne Sockel mit 10 cm Bodenabstand zulässig. Die Zäune dürfen maximal 1,20 m hoch sein.

§ 11 Werbeanlagen

- 11.1 Werbeanlagen sind auf Gebäudefassaden als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schrift mit Hinterleuchtung zulässig. Bewegliche, laufende oder Anlagen mit Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Die Schrifthöhe darf max. 2,50 m betragen.
- 11.2 Auf dem Grundstück dürfen max. 4 Fahnenmasten mit lärmarmen Fahnenbefestigungen bis zu einer Gesamthöhe von 8 m als Werbeträger erstellt werden.
- 11.3 Freistehende, nicht am Gebäude befindliche Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe der Werbefläche von 18 m² und einer Höhe von max. 6 m und einer Breite von 3 m zulässig. Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.



§ 12 Grünordnung

- 12.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Zufahrten, Lagerflächen, Wege und Stellplätze angelegt werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken.
- 12.2 Sofern keine anderen Festsetzungen zur Parkplatzgestaltung getroffen sind, ist pro angefangener 15 Parkplätze ein heimischer Baum, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.
- 12.3 Um eine Durchgrünung zu erzielen, müssen pro 800 qm der überbaubaren Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung aus der Pflanzenliste 1 und 20 Sträucher/Heister mit einer Größe von 70-90 cm aus der Pflanzenliste 2 gepflanzt werden.
Für Bäume gilt die Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm.
- 12.4 Die Gehölzpflanzungen der Eingrünungsfläche sind mit den Arten der Pflanzenliste 1 und 2 umzusetzen.
- 12.5 Schotter- und Steingärten sind nicht erlaubt.
- 12.6 Pflanzenlisten:

Pflanzenliste 1:

Bäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Alnus glutinosa – Schwarz-Erle
Salix alba – Silber-Weide
Tilia cordata – Winterlinde
Ulmus glabra - Bergulme
Quercus robur – Stiel-Eiche

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre – Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster – Wildbirne
Sorbus aucuparia – Eberesche
Heimische Obstbäume

Pflanzenliste 2:

Berberis vulgaris – Gemeine Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Liguster
Prunus padus – Traubenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Salix caprea – Salweide
Sambucus nigra – Holunder
Taxus baccata - Eibe
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Heimische Wildrosen



III Hinweise

1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Bei der Planung der Entwässerungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung vor Ort versickert wird. Das Niederschlagswasser muss vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone versickern werden. Eine punktuelle Versickerung (z.B. über Sickerschächte) ist nur in begründeten Ausnahmefällen (z.B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zulässig. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der 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“ zu berücksichtigen. Sofern die kommunalen Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Ist die kommunale Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgenden Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s.

Zusätzlich ist im Falle einer Erlaubnisfreiheit ein Nachweis vorzulegen, dass bei einer Einleitung in das Grundwasser die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. TRENGW erfüllt sind (vgl. Formular auf der Homepage des Landratsamtes).

Auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung wird hingewiesen.

2 Feuerwehrzufahrten

Bei der Planung und Anlage von Zufahrten und Hofumfahrungen innerhalb des Plangebietes ist die DIN 41090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

3 Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer der Grundstücke, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere



Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 – 81570, Fax 08271 – 815750, e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

- 4 Bei der Beanspruchung von Flächen ist der Oberboden abzuschleppen, zu sichern, und bis zur Wiederverwendung auf Mieten zwischenzulagern. Die Mieten sind zwischenzubegrünen (Sicherung des Bodens gegen Erosion und Verunkrautung).
- 5 Immissionen, die von der ordnungsgemäßen Nutzung den naheliegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie aus der Kleintierhaltung der angrenzenden Altortbebauung ausgehen sind zu dulden.



IV Begründung

1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Gemeinderat des Marktes Ronsberg hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans Ronsberg „Sondergebiet Einzelhandel“ beschlossen.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die der Markt Ronsberg das Ziel der Schaffung von weiterem wohnortnahen Arbeitsplätzen und die Stärkung der regionalen Wirtschaft. Das Sondergebiet soll dringende benötigte Einzelhandelsflächen schaffen.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt und gekennzeichnet.
Er beinhaltet die Flur-Nrn. 42/5, 490, 490/7 und 490/8, Gemarkung Ronsberg.
Der Planungsumgriff hat eine Größe von 4.678 m²

3 Planungsrechtliche Voraussetzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf Grund der konkreten Anfrage eines Betriebes eine größere gewerbliche Baufläche für Einzelhandel zur Verfügung zu stellen.
Der gewählte Standort ist auf Grund der der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Sondergebiet für Einzelhandel in hinreichendem Maß geeignet.
Da sich der Standort des Bebauungsplanes aus dem aktuellen Flächennutzungsplan ergibt und die Flächen verfügbar sind, wurde kein anderer Standort in Betracht gezogen.

Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2023) – und im Regionalplan Allgäu 2018 dargelegt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern)

Für den Geltungsbereich sind unter anderem folgende Zielaussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung



(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

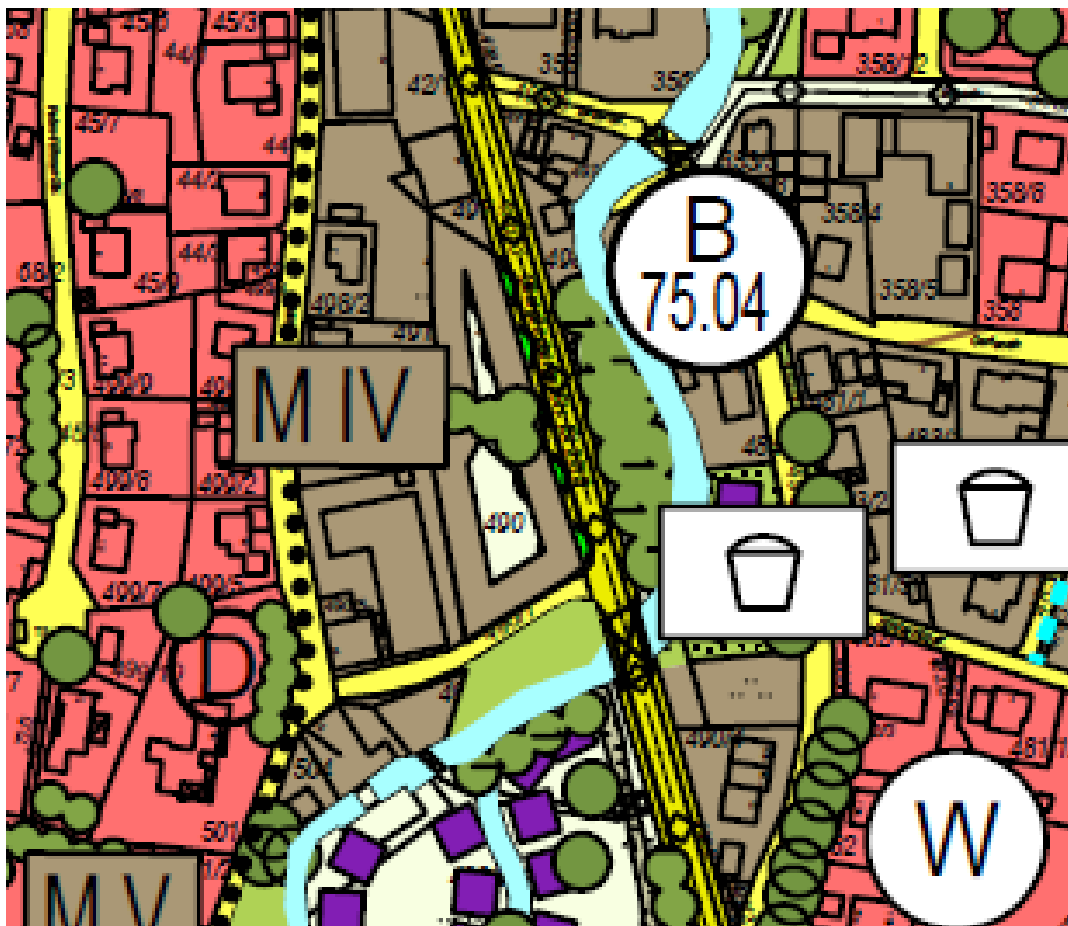
Raumordnung und Landesplanung

Das Sondergebiet befindet sich angrenzend an bereits bestehende Siedlungszonen am Ortsrand, es entspricht daher einer geordneten Entwicklung des Siedlungsgefüges nach den Vorgaben des LEP unter Punkt 3.3. Damit entspricht die Planung auch den Vorgaben des Regionalplanes (Regionalplan Allgäu, 2018).

Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Ronsberg als Mischgebiet (Gemischte Baufläche) dargestellt.

Der Bebauungsplan trägt somit dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung.



Flächennutzungsplan ohne Maßstab



4 Bestandssituation für Natur und Umwelt

4.1 Realnutzung

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Ortsgebietes von Ronsberg und war bisher bereits bebaut.

Am südlichen Rand des Umgriff liegen Baum- und Gehölzbestände. Diese werden erhalten.

4.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete und Vorkommen streng geschützter Arten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

4.3 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan im Planungsgebiet nicht vorhanden.

4.4 Wasser

Im Planungsgebiet liegen keine Überschwemmungsbereiche und Oberflächengewässer.

4.5 Klima und Luft

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

4.6 Mensch

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

4.7 Immissionen

Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten - insbesondere während der Erntezeiten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B. die Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen sowie landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

4.8 Landschaftsbild

Durch die Ausweisung des Sondergebietes und die Erhöhung der GRZ ist keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.



5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der Baulichen Nutzung

Das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe (SO) im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen größer 800 m² und Geschossflächen größer 1.200 m².

Durch die Ausweisung des Sondergebietes wird der dringende Bedarf der wohnortnahen Versorgung mit Lebensmitteln in Ronsberg ermöglicht.

Der gewählte Standort ist auf Grund der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Sondergebiet für Einzelhandel in hinreichendem Maß geeignet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den Zielen einer flächensparenden Bebauung im Bereich der vorhandenen Grundstücke und des wirtschaftlich notwendigen Baukörpers nachzukommen, wird das Maß der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl einschl. aller Versiegelungen mit einer GRZ von 0,8 festgelegt. Damit wird auch den Zielen des Marktes Ronsberg für die Umsetzung flächensparender Bauweisen, welche die Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen auf das notwendige Maß reduziert, Rechnung getragen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ergibt einen den Erfordernissen gewerblicher Bauten entsprechenden Spielraum bei der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Gewerbe- und Industriegebiete.

Hierdurch verbleiben zusätzlich ausreichend Flächen, auf denen Grünstrukturen zu einem etwas aufgelockerten Charakter beitragen können. Die Beschränkung dient auch dazu, dass der Regenwasseranfall der Grundstücke begrenzt wird und beseitigt werden kann.

5.3 Bauliche Gestaltung

Bei der Situierung der Gebäude ist die Topographie des Geländes zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind als örtliche Bauvorschrift (Art. 81 BayBO als Festsetzungsgrundlage) nur insoweit zulässig, soweit sie betriebstechnisch notwendig sind, und das Landschaftsbild nicht störend beeinflussen.

5.4 Verkehrsanbindung

Das Sondergebiet ist über die Zufahrtsstraße auf der Flur-Nr. 490/7 zur St 2012 (Obergünzburger Straße) hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.

In den Einmündungsbereichen ist die Verkehrssicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet.



6 Grünordnung

- 6.1 Ziel der Grünordnungsplanung ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst gering zu halten.
Folgende Maßnahmen zur Grünordnungsplanung werden vorgesehen:
Herstellung einer räumlich wirksamen, qualitativ hochwertigen Eingrünung privaten Flächen mit Pflanzbindung ausschließlich mit heimischen Gehölzen.
Festsetzung einer m²-bezogenen Pflanzbindung auf privaten Flächen mit Laubbäumen zur Gebietsdurchgrünung des Planungsgebietes.
Schotter- und Steingärten sind nicht erlaubt, da diese nicht dem regional typischen Landschaftsbild entsprechen. Grundlage hierfür ist Art 81 Abs. 1 Nr. 5 der BayBO.
Zusätzlich dient das Verbot dem Artenschutz, da diese Bereiche keinen Lebensraum für Insekten bieten.

7 Ausgleichsflächen

Da es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB handelt, sind keine Ausgleichsflächen notwendig.



Ronsberg, den,

1. Bürgermeister Michael Sturm

(Siegel)

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag des Marktes Ronsberg.

Markt Rettenbach, den 12.11.2024,

Thomas Lauterbach
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de