# GEMEINDE RETTENBACH AM AUERBERG

# AUßENBEREICHS-SATZUNG „OBERLÖCHLERS“

# TEXTTEIL

**Schongau, den** **13.07.2026**
Geändert 12.10.2026
Endfertigung


Städtebaulicher Teil

**HÖRNER & PARTNER**
**ARCHITEKTURBÜRO**
**Architektur + Stadtplanung**
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

**U-Plan**
**Büro für Umweltberatung &**
**angewandte Landschaftsplanung GbR**
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

Die Gemeinde Rettenbach, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2026 aufgrund von §§ 2, 9, 10, 13 und § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die vorliegende Außenbereichssatzung „Oberlöchlers“.

# SATZUNG

## § 1
## Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Oberlöchlers“ der Gemeinde Rettenbach am Auerberg umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. 1200/4, 1200/5, 1200/6, 1202 und Teilflächen der Fl.Nr. 1200, 1201/2, 1198, 1199, 1205, 1317/2, 1317/3, 1469, Gemarkung Rettenbach, Oberlöchlers.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 15.202 m². Maßgeblich ist die Planzeichnung.

## § 2
## Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem vom Architekturbüro Hörner & Partner ausgearbeiteten zeichnerischen Teil, den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom xx.xx.2026.

## § 3
## Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs.1 und 4 BauGB unberührt.

# § 4
# Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich sind Wohngebäude mit fremdenverkehrlichen Nutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen sowie kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Die fremdenverkehrliche Nutzung wird auf ~~zusätzlich~~ max. zwei Ferienwohnungen je Gebäude beschränkt wobei sichergestellt sein muss, dass eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis erfolgt. Insgesamt beschränkt sich die Anzahl der Wohneinheiten und Ferienwohnungen auf maximal fünf je Gebäude.

   Für bestehende Nutzungen gilt Bestandsschutz.

2. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen für Hauptgebäude und deren Mindestwandhöhe. Garagen, Carports sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO sind in Verbindung mit Art. 57 Absatz 1, Satz 1a) bis zu einem Bruttorauminhalt von 20m³ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

3. Die traufseitige Mindestwandhöhe wird mit 4,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen mittleren Geländehöhe an der straßenseitigen Fassade bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Abweichungen hierzu werden um +/- 0,10 m gegenüber dem angegebenen Wert zugelassen.
   Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude.

4. Für Neubauten gilt die eingetragene Firstrichtung als vorgeschlagen.

5. Je Baugrundstück ist vorgeschaltet eine unterirdische Regenwasserz~~y~~isterne mit einem Speichervolumen von mindestens 5,0 m³ zu installieren. Ausschließlich überschüssiges Wasser darf auf dem Grundstück versickert werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

6. Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern ab einer Fläche von 50 m² darf nicht ohne eine zulässige Vorreinigung abgeleitet werden. Hierzu ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Ostallgäu zu stellen.

7. Das anfallende Schmutzwasser ist mangels Anschlussmöglichkeit an eine öffentliche Kanalisation über eine private Kleinkläranlage (KKA) ~~in Form einer Mehrkammerabsetzgrube~~ mit einer sogenannten biologischen Stufe zu behandeln. Die Einleitung des gereinigten Abwassers (Überwasser) ist mittels wasserrechtlichen Antrags bei der zuständigen unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen und bedarf deren Genehmigung.
   Sollte dies aus technischer oder rechtlicher Sicht nicht möglich sein, ist dies zu begründen. Alternativ ist eine externe Entsorgung des Schmutzwassers vorzusehen.

## § 5
## Hinweise

1. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

   Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich ~~des Bebauungsplans~~ der Außenbereichssatzung Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe / Fertigfußbodenhöhe von mind. 40 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

2. Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

3. Um durch eine Bebauung eine Verschlechterung für die Unter- und Oberlieger im Bereich der im Plan hingewiesenen Flächen zu vermeiden, ist durch den jeweiligen Bauwerber / Grundstücksbesitzer im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis zu führen. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind durch den Bauwerber / Grundstücksbesitzer auszuführen.

4. Die fachgerechte Versickerung des Niederschlagswassers von privaten, befestigten Flächen muss auf dem Grundstück geschehen.

5. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

7. Der Nachweis über die Dichtigkeit als auch über die ausreichende Dimensionierung der Entwässerungseinrichtungen ist durch den Bauwerber zu erbringen.

8. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

9. Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt, Boden schutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

10. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden

(Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

11. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

12. Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

13. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Tech-nische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) bzw. TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

14. ~~Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist mangels Anschlussmöglichkeit an eine öffentliche Kanalisation das anfallende Schmutzwasser über eine Kleinkläranlage in Form einer Mehrkammerabsetzgrube zu behandeln.~~
~~Die Einleitung des gereinigten Abwassers (Überwasser) ist mittels wasserrechtlichen Antrags bei der zuständigen unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen und bedarf deren Genehmigung.~~

    Ergänzend zu Punkt 7 der Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass für die Genehmigung der Einleitung des gereinigten Abwassers (Überwasser) durch die zuständige untere Wasserrechtsbehörde die Vorlage eines Gutachtens eines Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) erforderlich ist.

15. Emissionsschutzfachliche Hinweise

    Die von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden ~~Emissionen~~ Geruchs-, Staub-, und Lärmemissionen sind ortsüblich und trotz~~, wie sie von~~ einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung~~sform zu erwarten sind, sind~~ unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich Viehtrieb und landwirtschaftlichem Verkehr hingenommen ~~geduldet~~ werden. Dazu gehören die Ausbringung von organischem Dünger, die Weideviehhaltung, sowie Emissionen durch nicht aufschiebbare Arbeiten auf den landwirtschaftlichen Flächen an Sonn- und Feiertagen sowie während der Erntezeit nach 22 Uhr. ~~Die Grenzwerte der Geruchsemissionen nach TA Luft dürfen nicht überschritten werden.~~ Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die ge-

mäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

~~Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut), als auch das von Tieren ausgehende Glockengeläut, sind von den Bewohnern im Umfeld zu dulden. In der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) sind die Grenzwerte gemäß TA Lärm einzuhalten.~~

16. Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 DSchG (Denkmalschutzgesetzes). Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

17. Grünordnerische Hinweise

    Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Obst- bzw. Laubbäume mit autochthoner Herkunft (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).

    Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Es ist sicherzustellen, dass mindestens 20 % der genannten Flächen mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern bestanden sind (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).

    Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall der als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind diese nach der Satzung gleichwertig zu ersetzen. Dies sollte bis zur nächsten Vegetationsperiode erfolgen.

    Bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

    Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

    Auf den Baugrundstücken sind Schotter-, Kies- oder sonstige Steinflächen (z.B. Schottergärten), die nicht der Erschließung, dem Aufenthalt oder einer sonstigen zulässigen Nutzung dienen, unzulässig.

18. Pflanzliste
    Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

    Acer campestre (Feldahorn)
    Acer pseudoplatanus (Bergahorn)*
    Betula pendula (Birke)*
    Carpinus betulus (Hainbuche)*
    Fagus sylvatica (Buche)*
    Prunus avium (Vogelkirsche)*
    Quercus robur (Stieleiche)*
    Salix caprea (Salweide)
    Sorbus aucuparia (Eberesche)
    Tilia cordata (Winterlinde)*

Obstbäume regionaler Sorten

Pflanzqualitäten:
Hochstämme, 2 xv., StU 10-12 cm
oder Heister, verpflanzt, mind.100 - 150 cm
Obstbäume: Halb- oder Hochstamm

Als klimaresiliente Gehölze gelten:

Im Umfeld versiegelter Flächen oder in unterbauten Bereichen kann es sinnvoll sein sogenannte Klimabäume zu verwenden, die besonders robust hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels sind.

Folgende Baumarten sind zu empfehlen:

| | |
|---|---|
| Französischer Ahorn | Acer monspessulanum |
| Purpur-Erle | Alnus x spaethii |
| Baum-Hasel | Corylus colurna |
| Blumen-Esche | Fraxinus ornus |
| Fächerblattbaum | Gingko biloba |
| Scharlach-Apfel | Malus tschonoskii |
| Hopfenbuche | Ostrya carpinifolia |
| Eisenholzbaum | Parrotia persica |
| Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| Schwarznuss | Juglans nigra |
| Stadtulme | Ulmus Lobel |
| Rebona-Ulme | Ulmus Rebona |
| Japanischer Schnurbaum | Styphnolobium japoni-cum Regent |
| Ungarische Eiche Trump | Quercus frainetto Trump |
| Kobushi-Magnolie | Magnolia kobus |
| Gummiulme | Eucommia ulmoides |

* Die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind zu beachten.

19. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen
Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von flächenverändernden Eingriffen ist im Rahmen der Baugenehmigung zu ermitteln und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wird empfohlen, zukünftig erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen in Form von Laubbaum- bzw. Obstbaumpflanzungen zur Durch- und Eingrünung vorzunehmen, da dies den dörflichen Charakter Oberlöchlers stärkt.

20. Die Erschließungsmaßnahmen des jeweiligen Baugrundstücks und deren Kostentragung sind im Zuge der Baugenehmigung mit der Gemeinde abzustimmen.

21. Gestalterische Hinweise

Für Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig. Eine Dacheindeckung mit Dachpfannen oder Dachziegeln in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Quergiebel dürfen 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mind. 0,50 m unter dem des Hauptfirsts liegen.

Für alle Gebäude im Geltungsbereich gilt grundsätzlich: Die Traufseite des Gebäudes muss mind. 1/5 länger sein als die Giebelbreite.

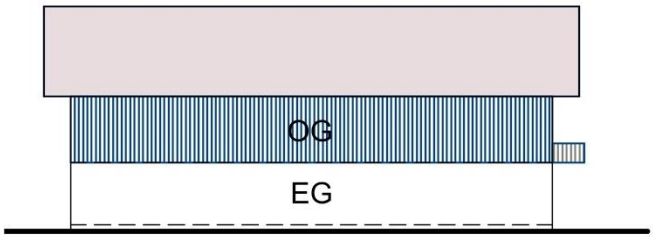
Es sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich oder hellen Erdfarben, als auch Holzverschalungen in natürlichen Farbtönen zugelassen.

Der Dachüberstand an der Giebelseite wird mit mindestens 60 cm und der an der Traufseite mit mindestens 80 cm festgesetzt.

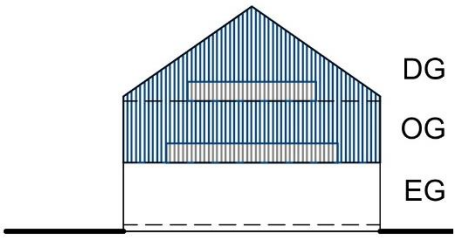
Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den geneigten Dachflächen in symmetrischer Anordnung und parallel zur Dachfläche zulässig.

Einfriedungen sind als Punktfundamente zulässig. Durchgängige Sockelmauern sind unzulässig. Um Durchschlupfmöglichkeiten für wildlebende Kleintiere (z.B. Igel) zu gewährleisten, ist durchgehend oder mindestens lückenweise ein Bodenabstand von mind. 15 cm einzuhalten.

Es wird empfohlen die Fassadengestaltung gemäß nachfolgende Fassadentypen auszuführen.

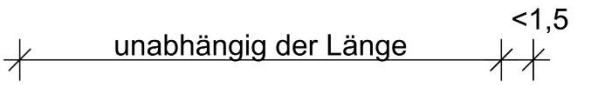


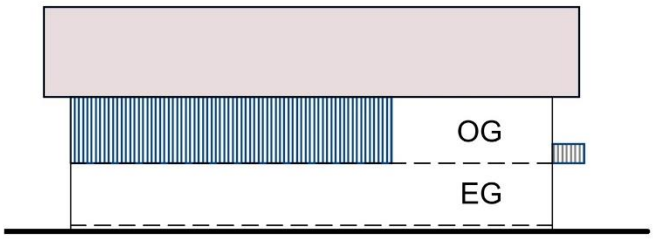

**TYP I**



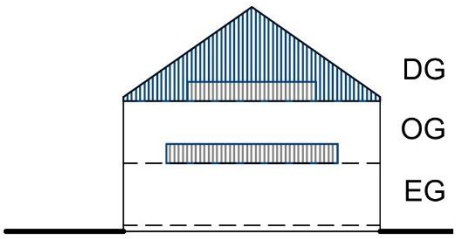

**TYP I**
Straßenfassade

Balkone an Giebelfassaden



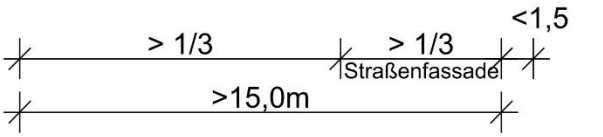



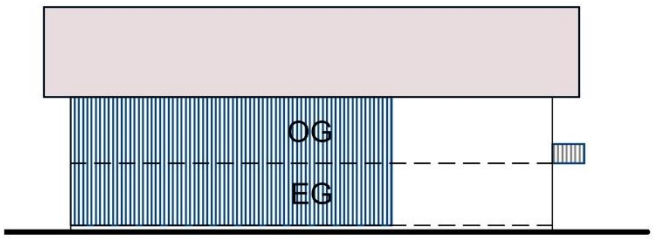

**TYP II**



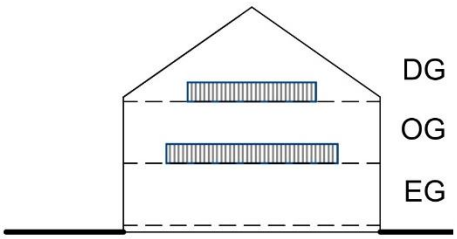

**TYP II**
Straßenfassade

Balkone an Giebelfassaden



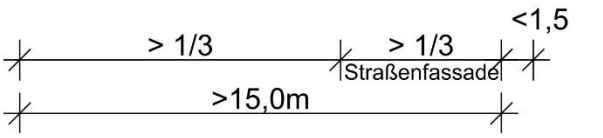




**TYP III**




**TYP III**
Straßenfassade

Balkone an Giebelfassaden



## § 6
## Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Oberlöchlers“ der Gemeinde Rettenbach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Rettenbach, den

Johannes Fischer
Erster Bürgermeister