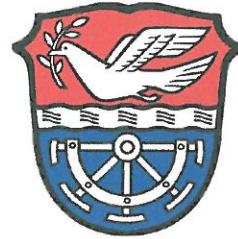


Gemeinde Rieden



Bebauungsplan „Schlingener Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
**MÜHLEGG & WEISKOPF** GmbH
Beratende Ingenieure

Mühlthalweg 9
87640 Biessenhofen
Telefon 0 83 41 / 9 36 40 Info@muehlegg-weiskopf.de
Telefax 0 83 41 / 93 64 28 www.muehlegg-weiskopf.de

Gegenstand: **Bebauungsplan „Schlingener Straße“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Auftraggeber: **Gemeinde Rieden
Saalfeldstraße 4 a
87668 Rieden**

**Tel.: 08346/3 58
Fax: 08346/98 22 96**

**vertreten durch:
Herrn Erster Bürgermeister Ludwig Landwehr**

Auftragnehmer: **Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühlthalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 0 83 41 / 93 64 -0
Fax.: 0 83 41 / 93 64 - 28
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de
www.muehlegg-weiskopf.de**

Dipl.-Ing. Hubert Brand

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Satzung
II.	Zeichnerischer Teil
III.	Textliche Festsetzungen
A	Rechtsgrundlagen
B	Planungsrechtliche Festsetzungen
C	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
D	Hinweise
E	Verfahrensvermerke

Begründung

1	Geltungsbereich
2	Veranlassung und Bedarf
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen
4	Lage und Bestand
5	Planung
6	Bodenordnende Maßnahmen
7	Grünordnerisches Konzept/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
8	Immissionen
9	Techn. Erschließung / Ver- und Entsorgung
10	Kartengrundlage
11	Umweltbericht (siehe gesonderte Heftung vom 13.09.2010).....

Anlage 1	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage 2	Liste der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange

I. SATZUNG

Aufgrund

- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

erlässt die Gemeinde Rieden folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Schlingener Straße“ umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 407; 407/1; 407/2 und Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 6 und 406, Gmkg. Rieden. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab 1 : 1000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Schlingener Straße“ besteht aus dem vom Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 13.09.2010; sie sind Bestandteil der Satzung. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 13.09.2010 beigelegt.

§ 3

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Schlingener Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Rieden, den 13. Sep. 2010
GEMEINDE RIEDEN



Ludwig Landwehr, Erster Bürgermeister



II. ZEICHNERISCHER TEIL

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – i. d. F. vom 13.09.2010

Im Maßstab 1 : 1 000

Anlage 1 zur Planzeichnung: Längsschnitt Schlingener Straße zur Höhenlage der Baukörper

im Maßstab Länge/Höhe 1 : 500/50

Anlage 2 zur Planzeichnung: Lageplan und Festsetzungen der Ausgleichsfläche 1

im Maßstab Länge/Höhe 1 : 1000

Anlage 3 zur Planzeichnung: Lageplan und Festsetzungen der Ausgleichsfläche 2

im Maßstab Länge/Höhe 1 : 1000

III. Textlicher Teil

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2004 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV - 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 G vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2) geändert durch Art. 78 Abs. 8 G vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, ber. S. 166).
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958).

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß §4 der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 - 5 (Nr. 2: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4: Gartenbaubetriebe und Nr. 5: Tankstellen) sind nicht zulässig. Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in der Form von Ferienwohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) (jeweils Höchstgrenze) bestimmt. Für die in der Planzeichnung angegebenen Werte gelten die §§17 und 19 der BauNVO.

- 2.2 Wohngebäude dürfen nur mit Erd- und Dachgeschoss errichtet werden. Ein Kellergeschoss ist möglich.
- 2.3 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen ist, außer an der straßenzugewandten Seite, bis max. 2,0m zulässig.
- 2.4 Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf max. 2 Wohnungen begrenzt. Bei Doppelhaushälften ist nur eine Wohnung zugelassen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 4.2 Nebengebäude bis max. 12 m² und max. 36 m³ umbauter Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen unter Einhaltung der Bestimmungen der Bayer. Bauordnung zulässig. Diese Nebengebäude dürfen allerdings nicht im Vorgartenbereich errichtet werden.
- 4.3 Der Abstand von Garagen oder überdachten Stellplätzen zum öffentlichen Straßenraum muss bei direkter Zufahrt mind. 5,0 m betragen.
- 4.4 Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
- 4.5 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.6 Im gekennzeichneten Bereich der Parzelle 5 sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

5. Sichtdreieck

Innerhalb des in die Planzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecks sind Sichtbehinderungen aller Art durch bauliche und nichtbauliche Anlagen über 0,90 m Höhe über Oberkante Strasse unzulässig. Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenaufsatz über 3,0 m. Die Anlage von Stellplätzen ist in den Sichtdreiecken unzulässig.

6. Landschaftspflege und Ortsbild

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen von Wohngrundstücken sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBO als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.

- 6.2 Der in der Planzeichnung als Ortsrand dargestellte Grünstreifen (private Grünfläche im Westen) ist als gruppenartige Baum- und Strauchpflanzung in einer Mindestdiefe von 5m unter Verwendung der in der Nr. D 1 angegebenen heimischen Bäume zu errichten. Die Mindestpflanzgrößen der Bäume ist: Hochstamm; 3x verpflanzt, Stammumfang 12/14cm und Sträucher: 60 – 100cm; mindestens 3 Triebe. Im Pflanzstreifen sind die Sträucher in Gruppen von 3 – 5 Stück 2-reihig im Verband von 1,50 x 1,50m zu pflanzen.
- 6.3 Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der Empfehlungsliste unter Hinweise oder ein heimischer Obstbaumhochstamm in der Größe Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Darstellungen gebunden. Für Sträucher gilt ebenfalls die Empfehlungsliste, wobei die heimischen Sträucher einen Anteil von mind. 80% aufweisen sollen. Eine Kombination mit dorfgerechten Blütensträuchern (z.B. Flieder, Spierstrauch, Forsythie, Rosen) ist erwünscht.
- 6.4 Der ortsbildprägende Bergahorn auf Parzelle 1 außerhalb der Baugrenzen ist zu erhalten.
- 6.5 Die Kompostierung geeigneter Gartenabfälle ist auf dem jeweiligen Grundstück anzustreben. Ansonsten ist die im Gemeindegebiet eingeführte Biotonne zu verwenden.
- 6.6 Anfallender Oberboden ist soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischen zu lagern.
- 6.7 Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Festsetzungen auf ein Ausgleichsfläche 1 von ca. 1100m² auf Flur-Nr. 129 Gemarkung Rieden und auf einer Ausgleichsfläche 2 von ca. 978 m² auf Fl.Nr. 368 der Gemarkung Rieden ausgeglichen (vgl. Umweltbericht Nr. 4.2).

Für die Ausgleichsfläche 1 (siehe Anlage 2 der Planzeichnung) gelten folgende Festsetzungen:

1. Rodung aller Gehölze
2. Einjährige Mahd ab dem 15. Juli mit Abräumen des Mähgutes
3. Keine Düngung

Umsetzung der Nr. 1 ab 2011

Die Nr. 2 ist durch Eintrag einer Reallast (Mähen) grundbuchrechtlich zu sichern.

Entwicklungsziel: Mager- und Trockenrasen

Für die Ausgleichsfläche 2 (siehe Anlage 3 der Planzeichnung) gelten folgende Festsetzungen:

1. Rodung des Fichtenbestandes
2. Erhalt des bestehenden westlich und östlich Waldsaumes
3. Sukzession auf der gesamten Fläche unter Entnahme aufkommender Nadelgehölze.

Umsetzung der Nr. 1 im Winter 2010/2011

Entwicklungsziel: Naturnaher, artenreicher, standortgerechter Laubwald mit strauchreichen Waldsaum

7. Immissionsschutzmassnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Landwirtschaft:

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben und Nutzflächen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb einschließlic Viehtrieb, Gülleausbringung, Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und landwirtschaftlichem Verkehr nach § 906 BGB hingenommen werden.

Dazu zählen auch Lärm- und Geruchsemissionen der nordwestlich gelegenen Maschinenhalle und den nördlich anschließenden Fahrsilos auf Fl.Nr. 388/1.

Für die Parzelle 5 ist eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen in der die landwirtschaftlichen Immissionen aus Flur-Nr. 388/1 Gemarkung Rieden bis zur Höhe schalltechnischer Orientierungswerte eines Mischgebietes (bis 60 dB (A) tags und bis 45 dB (A) nachts) zu dulden sind.

7.2 Verkehr:

Lärm- und Geruchsbelästigungen, welche durch den Verkehr auf der Kreisstraße OAL 13 auf das Baugebiet einwirken, werden durch das geringe Verkehrsaufkommen als hinnehmbar beurteilt. Trotzdem wird als passiver Schallschutz empfohlen:

„Beim Bau eines Wohnhauses im allgemeinen Wohngebiet sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 einzuhalten. Bei der Auslegung der Außenbauteile ist der Korrekturwert C_{tr} für Straßenverkehrslärm gemäß DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten. Die Ostfassade ist dem Lärmpegelbereich III, die Süd- und Nordfassade dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen. Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass zum Lüften notwendige Fenster vom Schlaf- und Kinderzimmern nur auf der vom Verkehrslärm abgewandten Westseite angebracht werden dürfen. Sofern aus zwingenden Gründen davon abgewichen werden muss, sind diese Räume mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine ausreichende Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Ein mindestens 0,5-facher stündlicher Luftwechsel muss in den Ruheräumen gewährleistet sein.“

7.3 Sportanlage und Gastronomiebetrieb

Für die Parzelle 1 ist eine Grunddienstbarkeit einzutragen, die eine Duldung der Immissionen aus der Gaststättennutzung einschließlic des zugehörigen Parkplatzes beinhaltet.

8. Wasserhaushalt

8.1 Die Stellplätze und Zufahrten in den privaten Grundstücken sind als wasserdurchlässige Bodenbeläge (z. B. Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) auszuführen. Asphaltbeläge sind unzulässig.

- 8.2 Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück flächenhaft zu versickern. Eine Entwässerung des auf dem Baugrundstück anfallenden Oberflächenwassers auf Nachbargrundstücke und in öffentliche Flächen ist unzulässig. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an die Sickeranlage einzubauen.

9. **Denkmalschutz**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten werden hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen (siehe Hinweise Ziff. 3).

C **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)**

1. **Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**

1.1 Grundriss

- 1.1.1 **Quergiebel** werden zugelassen, sofern sich diese Bauteile in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Quergiebel dürfen in der Breite die halbe Hauslänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,8m tiefer als der Hauptfirst liegen.
- 1.1.2 **Giebfenster** müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
- 1.1.3 Für die **Abstandsflächen** gelten die Regelungen des Art. 6 der BayBO.

1.2 Dächer

1.2.1 **Dachform**

Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und Kniestockhöhen zulässig:

Geschosszahl	Dachneigung	Kniestock
II (E + D)	18° - 24°	2,30m
E + D	24° - 32°	1,50m

Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fusspfette, gemessen in der Verlängerung der Aussenwand.

1.2.2 **Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung hat mit Dachziegelmaterial oder Betondachsteinen in naturziegelroter oder brauner Farbe zu erfolgen.

Bei Carports sind auch bepflanzte Gründächer zulässig. Blechdeckung auf Wohngebäuden und damit zusammenhängenden Nebengebäuden ist nicht erlaubt.

1.2.3 **Dachaufbauten**

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig.

Dachaufbauten dürfen zusammen 1/3 der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Breite der Einzelgauben darf maximal 1,8m (von Außenkante zu Außenkante gemessen) betragen; bei Zwerchgiebeln ist eine maximale Breite von 4m; jedoch maximal 1/3 der Dachlänge erlaubt.

Schleppgauben sind nicht zulässig.

Der Abstand zwischen den Gauben hat mindestens 1,50m, der Abstand zum Ortgang mindestens 2,00m zu betragen.

1.2.4 **Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen**

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind nur zusammenhängend an Traufe oder First aus nicht reflektierendem dunklem Material einzubauen. Aufständereien von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

1.2.5 **Firstrichtung**

Die Firstrichtung wird senkrecht zur Erschließungsstraße festgesetzt. Bei Doppelhäusern und untergeordneten Bauteilen wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen kann von der Firstrichtung des Hauptgebäudes abgewichen werden.

1.3 Außenwände

1.3.1 **Außenwandflächen** sind zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farbtöne sind unzulässig. Holzschalungen und Balkongeländer sind senkrecht auszuführen.

1.3.2 Die Verwendung von **Glasbausteinen und Profilgläsern** ist nicht zugelassen.

- 1.4 Holzbauweise
Hauptgebäude sind auch in Holzbauweise zulässig, wenn sie sich in das Ortsbild einfügen.
- 1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen
 - 1.5.1 Die max. Höhe der **Oberkante Fertigfußboden** Erdgeschoss wird in der Planzeichnung angegeben (siehe Längsschnitt – Anlage 1 zur Planzeichnung).
- 2. Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**
 - 2.1 Garagen und Carports sind in Holzbauweise zulässig. Die gesetzlichen Bestimmungen (z.B. bei Grenzgaragen) sind einzuhalten.
 - 2.2 Für Garagen und Nebengebäude ist die Dachneigung wie beim Hauptgebäude zu gestalten, es sei denn, es handelt sich um vom Hauptgebäude abgesetzte Garagen / Carports.
- 3. Einfriedungen**
 - 3.1 Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune, nicht höher als 0,90m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche zulässig.
Sockel sind nicht zulässig. Zwischen den Privatgrenzen sind keine durchgehenden Mauern und Erdwälle zulässig.
Als Einfriedungen zur Straße sind Erdwälle und Hecken zulässig, die jedoch einen Mindestabstand von 1,0m zur Straße einhalten müssen. Maßgebend dafür ist der Fußpunkt des Walls, etc.
 - 3.2 Stellplätze und Garagenzufahrten (bis 5m hinter der Straßenbegrenzungslinie) dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.
- 4. Aufschüttungen und Abgrabungen**
 - 4.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.
 - 4.2 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nicht auf der Seite der Kreisstraße und nur bis zu einer Länge von 3,00m, einer Breite von 2,00m und einer Tiefe von 1,50m zulässig. Die Böschung ist gärtnerisch zu gestalten.
 - 4.3 Außerhalb eventueller Abgrabungen nach Nr. 4.2 ist das Gelände auf mindestens 0,5m unter Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss anzuschütten.

D Hinweise

1. Eingrünung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

1.1 Heimische Bäume I. und II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia tomentosa	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche

1.2 Heimische Großsträucher und Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes uvacispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.3 Obstbäume:

Apfelsorten:	Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boscop
Birnsorten:	Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Graue,
Zwetschgensorten:	Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge.

- 1.4 Um die Kompostierung zu fördern, ist ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt „Kompostierung von Gartenabfällen“ des Landratsamtes Unterallgäu wird verwiesen.

2. Grundwasser / Oberflächenwasser

2.1 Grundwasser:

Die Höhe des Grundwasserstandes liegt nach Angaben der Gemeinde tiefer als 5m unter Geländeoberkante.

2.2 Oberflächenwasser:

Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen ebenfalls versickerungsfähig sein (z. B. Wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.).

- 2.3 Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser) ist breitflächig zu versickern und nicht über Schächte ins Grundwasser einzuleiten. Das Regenwasser kann auch in einer Zisterne mit angeschlossenem Sickerschacht aufgefangen werden.

3. Denkmalschutz

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Unterallgäu in Mindelheim) oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

4. Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde Rieden und dem Landratsamt Ostallgäu im Geltungsbereich nicht bekannt.

5. Ortsbild

Im Interesse des dörflichen Ortsbildes sollen Schaugiebel (symmetrische Fensteranordnung; möglichst Fensterläden; keine Balkone) zur Schlingener Straße ausgerichtet werden. Zwischen Schaugiebel und Straße wird die Anlage von Hausgärten empfohlen.

E **Verfahrensablauf**

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss für eine Ergänzungssatzung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 26.04.2010.

In der Gemeinderatssitzung am 19.07.2010 wurde die Ergänzungssatzung in einen Bebauungsplan gewandelt. Die bisher durchgeführten Beteiligungen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden als Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 BauGB deklariert.

2. **Frühzeitige Behördenbeteiligung / Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand durch Anschreiben mit Datum vom 08.06.2010 und Termin zum 08.07.2010 statt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat durch Offenlegung in der Zeit vom 17.06.2010 bis 08.07.2010 stattgefunden.

3. **Öffentliche Auslegung**

In der Gemeinderatssitzung am 19.07.2010 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.07.2010 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 20.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 29.07.2010 bis 30.08.2010 statt.

4. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand mit Anschreiben vom 26.07.2010 bis zum Termin am 30.08.2010 statt.

Eine Liste der beteiligten TÖB siehe in der Begründung Anlage 2.

5. **Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 13.09.2010 wurde in der Gemeinderatssitzung am 13.09.2010 gemäss § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Schlingener Straße“ tritt nach § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am21. Jan. 2011..... in Kraft.

Der Bebauungsplan wird mit Textteil und Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Rieden, den 18. März 2011



Ludwig Landwehr, Erster Bürgermeister

