

Die Gemeinde Rieden erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI I S. 2141), folgenden genehmigungspflichtigen Bebauungsplan Nr. 1 "3. Änderung Rieden-Süd" als

S A T Z U N G

Inhalt des Bebauungsplanes:

Es gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 05.10.1998. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung i. d. F. vom 05.10.1998 beigelegt.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl, als Obergrenze i. S. § 17 BauNVO (s. Planzeichnung)

GFZ Geschosflächenzahl, als Obergrenze i. S. § 17 BauNVO (s. Planzeichnung)

Zahl der Vollgeschosse (VG) max. 2.

2. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, Größe der Baugrundstücke

2.1 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2 offene Bauweise

2.3 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, siehe auch Ziffer 3.1.

3. Garagen/Stellplätze

3.1 Soweit Garagen und überdachte Stellplätze nicht in das Gebäude integriert oder angebaut werden, sind sie innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der mit Planzeichnung 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Flächen zu errichten.

3.2 Nicht überdachte Stellplätze/Carport sind auch außerhalb der vorgenannten Flächen zulässig.

3.3 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z.B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.).

3.4 Die Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.

...

4. Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 33° zulässig, im übrigen gilt Bestandsschutz. Bei ID-Bebauung beträgt hierbei die Kniestockhöhe maximal 1,35 m.

Soweit das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgebildet wird, kann bei einem Kniestock von maximal 2,30 m die Dachneigung auch auf 20° bis 24° reduziert werden.

Die Kniestockhöhe über dem II. OG darf maximal 0,50 m betragen.

Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

Für untergeordnete Bauteile, wie Quergiebel, Widerkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. sind auch andere Kniestockhöhen zulässig, soweit sich dies aus konstruktiven bzw. gestalterischen Gründen ergibt.

Für die Gestaltung der Dachaufbauten sind die nachfolgenden Rahmenbedingungen maßgebend, siehe Anlage.

Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem naturrotem Bedachungsmaterial zu erfolgen.

- 4.2 Die maximale Höhe der Oberkante Rohboden Erdgeschoß wird auf Höhe 30 cm über der Hinterkante der zugehörigen Erschließungsstraße in Höhe des Eingangsbereiches festgesetzt.

5. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten oder den ortsüblichen waagrechten Bretterbohlen und ohne Sockel herzustellen.

Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

6. Grünordnung

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen.

Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum der nachfolgenden Artenlisten zu pflanzen.

- 6.2 Unverschmutzte Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

- 6.3 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

7. Hinweise und Empfehlungen

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

...

Artenliste 1:

Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer Pseudoplatanus)
Buche (Fagus silvatica)
Esche (Fraxinus exelsior)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Eiche (Quercus Robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Artenliste 2:

Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus Avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Heckenkirsche (Lonicera Xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Faulbaum (Rhamnus Frangula)
Holunder (Sambucus nigra)
Gemischter Schneeball (Viburnum Lantana)

Artenliste 3:

Obstbäume, Obstbaumhochstämme bzw. -halbstämme bei identischer Wuchsleistung:

Apfelsorten: Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boskop

Birnensorten: Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Graue

Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Hengstpflaume.

7.2 Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

7.3 Immissionsschutz

a) Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gem. § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

b) Für die im Mischgebiet zur Ausführung kommenden Gewerbebetriebe bzw. Anlagen im Sinne § 3 Abs. 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz gelten folgende Anforderungen:

...

1. Die Geräusche des Betriebes dürfen zusammen mit den Geräuschbeiträgen anderer Betriebe und Anlagen an den Immissionsorten folgende schalltechnischen Orientierungswerte nicht überschreiten:
 - An den Wohnhäusern im Wohngebiet nördlich der Georgibergstraße: tagsüber 55 dB(A)
 - An den Wohnhäusern bzw. Baugrenzen im Mischgebiet südlich der Georgibergstraße: tagsüber 60 dB(A).
2. Die Betriebsgebäude sind nach Süden abgewandt vom Wohngebiet zu orientieren.
3. Zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 07.00 Uhr) muß Betriebsruhe herrschen.
4. Auf das Wohngebiet ist im übrigen besonders Rücksicht zu nehmen.
5. Betriebe, die organische Lebensmittel oder geruchintensive Stoffe herstellen oder verarbeiten, sind nicht zulässig.

7.4 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

- a) Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie nach den Umständen möglich und zumutbar zu halten.
- b) Es sind sämtliche Wertstoffe, die in einem Betrieb regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.
- c) Abfälle zur Beseitigung aus allen Herkunftsbereichen und Abfälle zur Verwertung aus privaten Haushaltungen (soweit sie nicht selbst ordnungsgemäß verwertet werden), sind in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

7.5 Versorgungsleitungen

- a) Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.
- b) Um ausreichend Baumbepflanzungen entlang der Straßen entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.
- c) Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes wird zur Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen seitens der Deutschen Telekom um rechtzeitige Terminabstimmung über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen über das zuständige Betriebsbüro zugangsnetz mit folgender Anschrift gebeten: Deutsche Telekom AG, Niederlassung Weilheim, BZN 63, Schlachthofstraße 40, 87700 Memmingen, Tel. 08331/934-281, gebeten.

7.6 Oberflächenwasser/Grundwasser

- a) Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig und nicht über Schächte auf direktem Weg, d.h. ohne Filterung ins Grundwasser einzuleiten. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossenem Sickerschacht aufgefangen werden.
- b) Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig; die für die WC-Spülung genutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Die Regenwasserbenutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen. Die sicherheitstechnischen Hinweise, siehe Begründung, sind zu beachten.

8. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Rieden-Süd - 3. Änderung" wird durch seine Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Rieden, 05.10.93
GEMEINDE RIEDEN



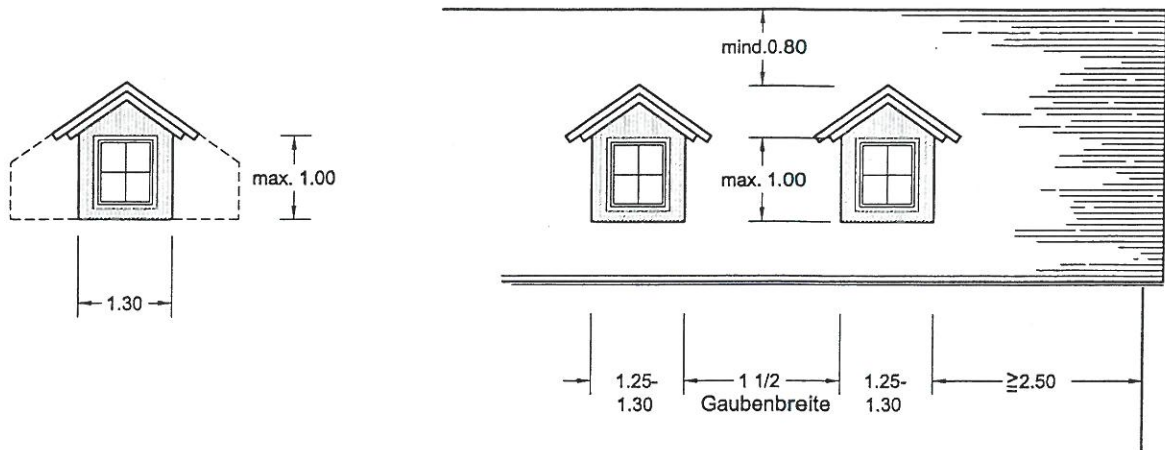
(Landwehr, Erster Bürgermeister)

Anlage:

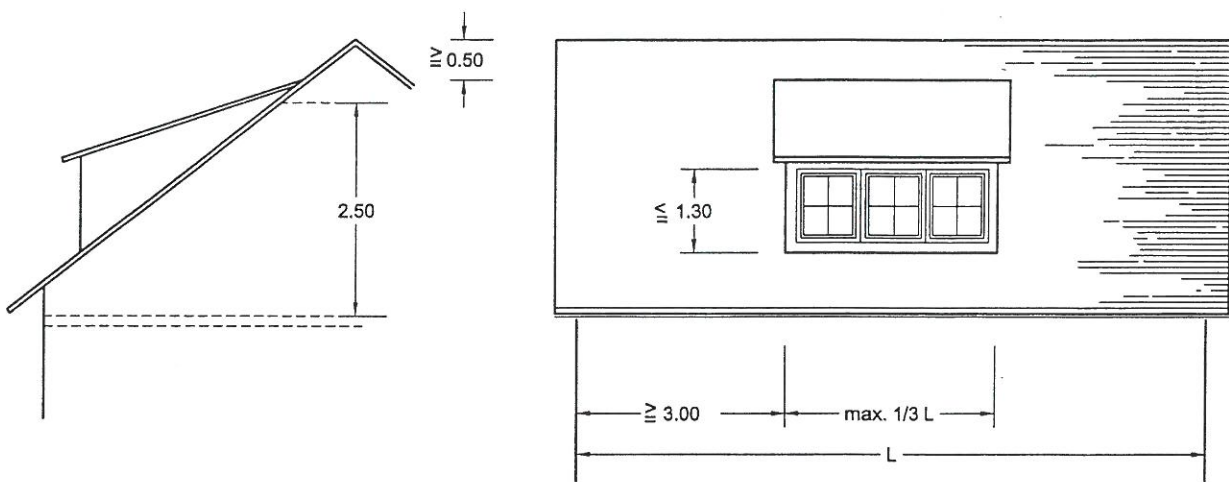
Rahmenbedingungen für die Gestaltung der Dachaufbauten

Anlage zur Gestaltung von Dachaufbauten

Stehende Gaube (Satteldachgaube)



Schleppgauben



Standgiebel / Quergiebel

(nur bei ID Bebauung)

