

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rieden Süd“

**Entwurfsverfasser:**

KREISPLANUNGSSTELLE  
des Landkreises Ostallgäu  
Schwabenstraße 11  
87616 Marktoberdorf

**Inhalt:**

Satzungstext  
Begründung  
Planzeichnung

**Satzung**  
**der Gemeinde Rieden**  
**für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rieden Süd“**  
**vom 28. April 2008**

Aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 (GVBl. S. 120) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. April 2007 (GVBl. S. 271) erlässt die Gemeinde Rieden folgende Satzung:

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rieden Süd“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 51/25 und 51/31 der Gemarkung Rieden. Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im M. 1:1.000.

**§ 2**  
**Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus dem von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu ausgearbeiteten zeichnerischen Teil in der Fassung vom 28.04.2008 und dem Satzungstext (§ 2 - § 8) des am 05.02.1975 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Rieden Süd“ mit den Änderungen und Ergänzungen des nachfolgenden § 3 dieser Satzung. Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 28.04.2008 beigelegt.

**§ 3**  
**Änderung und Ergänzung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1**  
**„Rieden Süd“**

Der § 3 „Festsetzung von Abstandsflächen“ wird wie folgt ergänzt:  
*„Im Bereich der 4. Änderung kann von den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen abgewichen werden.“*

Der § 5 „Garagen und sonstige Nebenanlagen“ wird um die Ziffer 6 wie folgt ergänzt:  
*„Es sind pro Wohneinheit (WE) 2 Stellplätze nachzuweisen.“*

Im § 7 „Gestaltung der Gebäude“ wird die Ziffer 1 wie folgt ergänzt:  
*„Im Änderungsgebiet richtet sich die Gestaltung der Dachaufbauten nach den Rahmenbedingungen für Dachaufbauten gemäß Anlage.“*  
*Es sind nur Satteldächer zulässig.*  
*Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen, Kniestöcke und Wandhöhen zulässig:*

Geschlosszahl	Dachneigung	Kniestock	Wandhöhe
II (I+D)	25° - 30°	1,50 m	5,50 m
(D als Vollgeschoss)	18° - 22°	2.30 m	6.00 m
II	25° - 30°	0,30 m	6,50 m

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

Die Wandhöhe wird von der Oberkante vorhandenen natürlichen Gelände bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand gemessen.“

Neuer § 8 „Art und Maß der baulichen Nutzung“

1. „Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 – 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.“

2. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ).

Für die im Plan angegebenen Werte gelten die §§ 17 und 19 der BauNVO.“

3. Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf max. 2 Wohnungen begrenzt.

Neuer § 9 mit folgender Überschrift und Text:

„Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind auf den geeigneten Dachflächen in symmetrischer Anordnung ohne Aufständereien zulässig.“

Der bisherige § 10 „Inkrafttreten“ wird zum § 12.

Weiter wird der Satzungstext wie folgt ergänzt:

„Hinweise und Empfehlungen

1. Bodendenkmalfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. 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.

2. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmeträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmeträger zu beachten. Bestehende Freileitungen unterliegt dem Bestandsschutz.

3. Bodenbeschaffenheit

Von einer Bebaubarkeit des Plangeländes kann ausgegangen werden. Dennoch wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen auch hinsichtlich des Grundwassers vorzunehmen.

4. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbaren Straßen zur Leerung aufzustellen.

## § 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rieden Süd“ tritt nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt für den Geltungsbereich der 4. Änderung der zeichnerische Teil des am 05.02.1975 in Kraft getretenen Bebauungsplanes außer Kraft. Die Festsetzungen durch Text des bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten mit den Ergänzungen bzw. Änderungen nach § 3 dieser Satzung weiter.

Rieden, 28. April 2008  
GEMEINDE RIEDEN



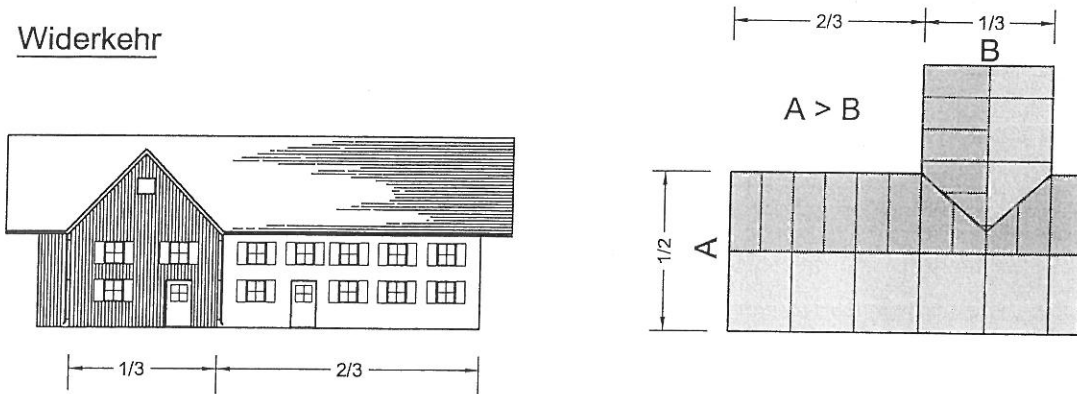
  
Landwehr, Erster Bürgermeister

### Verfahrensablauf

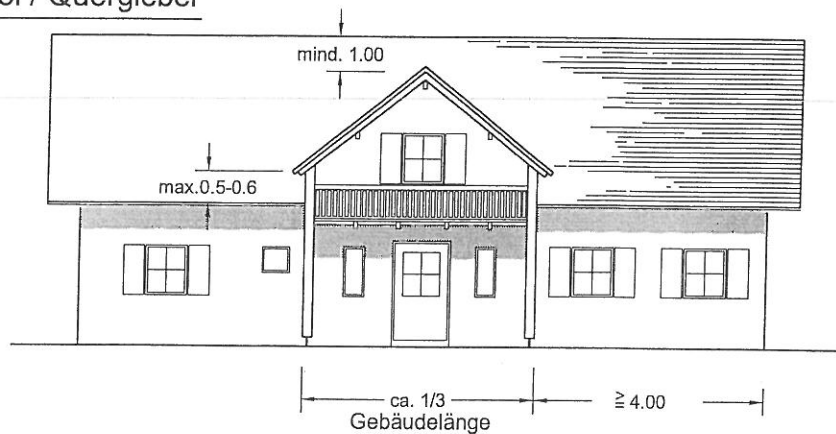
1. **Änderungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Rieden hat in der öffentlichen Sitzung am 26.11.2007 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rieden Süd“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**  
In der Gemeinderatssitzung am 25.02.2008 wurde der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Satzungstext und Begründung in der Fassung vom 25.02.2008 gebilligt. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rieden Süd“ in Rieden lag mit Begründung gemäß § 13 Nr. 2 BauGB vom 19.03.2008 bis 21.04.2008 öffentlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die öffentliche Auslegung wurde am 11.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.03.2008 und Termin zum 21.04.2008 statt.
3. **Satzungsbeschluss**  
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rieden Süd“ einschließlich Satzungstext und Begründung in der Fassung vom 28.04.2008 wurde in der Gemeinderatssitzung am 28.04.2008 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss wurde am 30. April 2008 ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rieden Süd“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird mit Satzungstext, und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1  
 "Rieden Süd"

Widerkehr

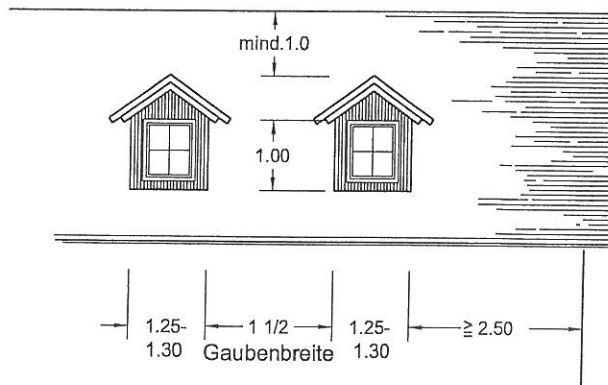


Standgiebel / Quergiebel



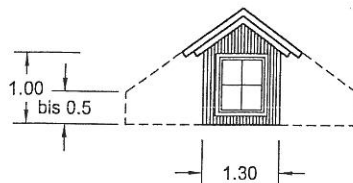
Dachgaube

Regeldachneigung 35°  
 unter 28° keine



Giebelgaube

30 - 35°



Rahmenbedingungen für die Gestaltung  
 von Gebäuden

Kreisplanungsstelle des  
 Landkreises Ostallgäu