

Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Raiffeisenstraße – Am Lindenberg“

Entwurfsverfasser:

KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu
Schwabenstraße 11
87616 Marktoberdorf

Inhalt:

Satzungstext
Begründung
Planzeichnung

VGH-Akt Nr. 15 N 07.2796

Beiakt-Nr. 1

SATZUNG
der Gemeinde Rieden b.Kf.
für den Bebauungsplan Nr. 4 „Raiffeisenstraße – Am Lindenberg“
nach § 13a Baugesetzbuch
vom 16. Juli 2007

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2006 (GVBl. S. 405) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 2004 (BGBl. I S. 1746), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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 10.03.2006 (GVBl. S. 120) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2) erlässt die Gemeinde Rieden folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Raiffeisenstraße – Am Lindenberg“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 24, 25, 25/3, 26, 26/2, 27, 75, 75/1, 75/2, 76, 77, 78 (Feldweg) und 80 der Gemarkung Rieden. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Raiffeisenstraße – Am Lindenberg“ besteht aus dem von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 16.07.2007. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 16.07.2007 beigefügt.

§ 3
In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplanes Nr. 4 „Raiffeisenstraße – Am Lindenberg“ tritt mit dem Tag nach seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Rieden b.Kf., 16. Juli 2007
GEMEINDE RIEDEN



Landwehr, Erster Bürgermeister



Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 4 „Raiffeisenstraße – Am Lindenberg“ gemäß § 30 Abs. 1 und § 13a Baugesetzbuch

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2004 (BGBl. I S. 1746), 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) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997, (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 120).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2)
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2006 (GVBl. S. 405).

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
 - 1.1 Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO)
Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) sind nicht zulässig. Sonstige ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
 - 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. *Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ).
 - 2.2 Für die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten die §§17 und 19 der Baunutzungsverordnung.
 - 2.3 Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf max. 2 Wohnungen begrenzt. Im Bereich von aufgegebenen landwirtschaftlichen Althofstellen wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. 4 Wohnungen begrenzt.

3. *Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*
 - 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - 3.2 Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. *Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*
 - 4.1 Es sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze nachzuweisen.
 - 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Zusätzlich können Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden.
 - 4.3 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - 4.4 Der Abstand von Garagen oder überdachten Stellplätzen zur Verkehrsfläche muss bei direkter Zufahrt mind. 5,0 m betragen.
 - 4.5 Nebengebäude sind bis max. 12 m² Grundfläche und max. 40 m³ umbauten Raum auch außerhalb der überbaubaren Fläche, nicht jedoch in Vorgartenbereichen, unter Einhaltung der Bayerischen Bauordnung zulässig.

5. *Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)*
 - 5.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließungsstraßen oder Gehwege sind in befestigter oder wassergebundener Ausführung auszubilden.
 - 5.2 Bei Einmündungen sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen jeder Art über 0,80 m Höhe über Oberkante Strasse unzulässig. Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 3,0 m.

6. *Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 BauGB)*

Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. *Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

7.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig zu versickern. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossenen Sickerschacht aufgefangen werden. Die Zisterne bzw. Sickerschacht kann mit einem Notüberlauf an die gemeindliche Oberflächenentwässerung angeschlossen werden.

Die Entwässerung in öffentliche Flächen ist unzulässig. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung im Anschluss an eine Sicker-, oder Entwässerungsanlage einzubauen.

7.2 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 Entwässerungssatzung der Gemeinde ist zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind fachtechnisch ordnungsgemäß zu installieren.

8. *Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

8.1 Private Grünflächen

- Die nicht überbauten Flächen von Wohngebietsgrundstücken sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung (siehe Liste unter Hinweise, Ziffer 6) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Eine Veränderung der dargestellten Standorte für zu pflanzende Einzelgehölze ist im Hinblick auf Architektur, Landschaftsgestaltung oder verkehrliche Erfordernisse möglich, die Pflanzzahl als Minimum aber bindend.

- Befestigte Flächen wie Zugänge, Terrassen, Garagenzufahrten, Stellplätze etc. sind mit Belägen zu versehen, die eine flächenhafte Versickerung von Oberflächenwasser zulassen (soweit dies technisch möglich ist).

8.2 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln oder von Leitungen ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabel- oder Leitungseigentümer entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.

8.3 Nicht zugelassene Pflanzen

Auf sämtlichen Grünflächen sind folgende Arten oder Formen nicht erlaubt:

- Hänge- und Trauerformen (Laub- und Nadelgehölze)
- Bunt- und weißlaubige Formen (Laub- und Nadelgehölze)
- Nicht bodenständige Nadelholzarten wie z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse

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

9.1 Immissionen aus der Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

9.2 Verkehrslärmimmissionen

Die angrenzenden Ortsstraßen sind Bestand. Die Verkehrslärmimmissionen sind unvermeidlich und müssen hingenommen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte tags und nachts nicht überschritten werden.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO)

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

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

- 1.1 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung bzw. die Kniestockhöhe.
- 1.2 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 1.3 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.
- 1.4 Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farben sind unzulässig. Holzteile sind in Naturtönen zu streichen, dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile (Fensterläden etc.)
- 1.5 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.).
- 1.6 Die Gestaltung der Dachaufbauten richtet sich nach den „Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Gebäuden“ gemäß Anlage.

2. Einfriedungen

- 2.1 Einfriedungen sind bis max. 0,90 m Höhe und ohne Sockel zulässig.
- 2.2 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus senkrecht angeordneten Holzplatten oder waagerechten Bretterbohlen zulässig.
- 2.3 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.
- 2.4 Zwischen den Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit max. 1,00 m Höhe zulässig.
- 2.5 Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen nicht zulässig.

3. *Gestaltung der unbebauten Flächen*

- 3.1 Kfz-Stellplätze und Zufahrten sind wassergebunden oder mit sickerfähigen Materialien (Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflasterbelägen aus sickerfähigen Materialien) herzustellen.
- 3.2 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.

4. *Antennen / Satellitenspiegel*

Für das Gebäude ist nur 1 Anlage zulässig. Die Anlage ist möglichst farblich auf die sie umgebenden Bauteile abzustimmen.

5. *Abstandsflächen*

Für das Bebauungsplangebiet gilt auch im Freistellungsverfahren die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 der BayBO.

6. *Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen*

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den geeigneten Dachflächen sind in harmonischer und symmetrischer Anordnung ohne Aufständereien zulässig.

D Hinweise

- 1. **Bodendenkmalfunde**
Gemäß Artikel 8 des Denkmalschutzgesetzes sind bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde 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. **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.
- 3. **Versorgungsleitungen**
Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmeträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmeträger zu beachten.
- 4. **Feuerbrand**
Unzulässig sind Gehölze und Bäume, die als Zwischenwirt für die Erkrankung im Obst- und Gartenbau gelten und in der Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985 aufgeführt sind (BGBl. I. 1985 S. 2551 oder Gartenfachberatung beim Landratsamt)

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

6. Artenliste für Pflanzmaßnahmen

Pflanzgrößen:

Mindestpflanzgröße der Bäume 1. Wuchsordnung: 3 xv m. B. St-U 16-18 cm

Mindestpflanzgröße der Bäume 2. Wuchsordnung: 3 xv St-U 12-14 cm oder bei geschlossener Pflanzung Heister 3 xv 200-250 cm hoch

Mindestpflanzgröße Sträucher: V. Sträucher 3-5 Triebe 60-100 cm

Pflanzenauswahl

Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Tilia cordata	- Winterlinde

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere / Eberesche

Obstbäume:

- standortgerechte Hochstammsorten
- Apfel: Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel, Wetringer Taubenapfel
- Birne: Gute Graue / Oberösterreichische, Weinbirne, Alexander Lucas
- Zwetschge: Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Artenliste Sträucher:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa arvensis	- Feldrose
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

E Verfahrensablauf

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 21.08.2006. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 24.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

In der Gemeinderatssitzung am 14.05.2007 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 14.05.2007 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Raiffeisenstraße / Am Lindenberg“ lag mit Begründung gemäß § 13 Nr. 2 BauGB vom 01.06.2007 bis 02.07.2007 öffentlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die öffentliche Auslegung wurde am 24.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 00.05.2007 und Termin zum 02.07.2007 statt.

3. **Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 16.07.2007 wurde in der Gemeinderatssitzung am 16.07.2007 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

4. **Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**

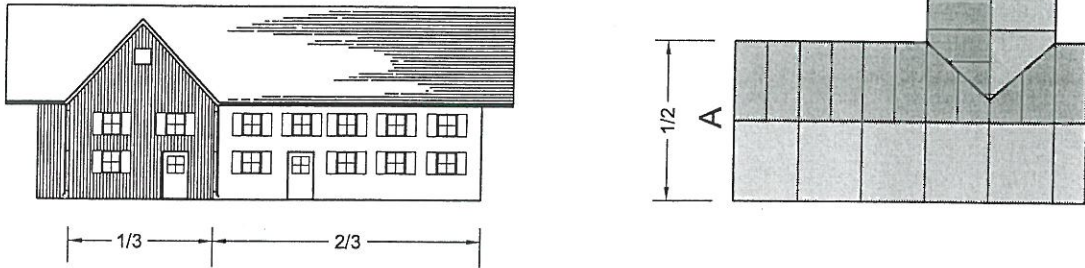
Der Satzungsbeschluss wurde am - 1. Aug. 2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Raiffeisenstraße – Am Lindenberg“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit Textteil und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Rieden b. Kf.

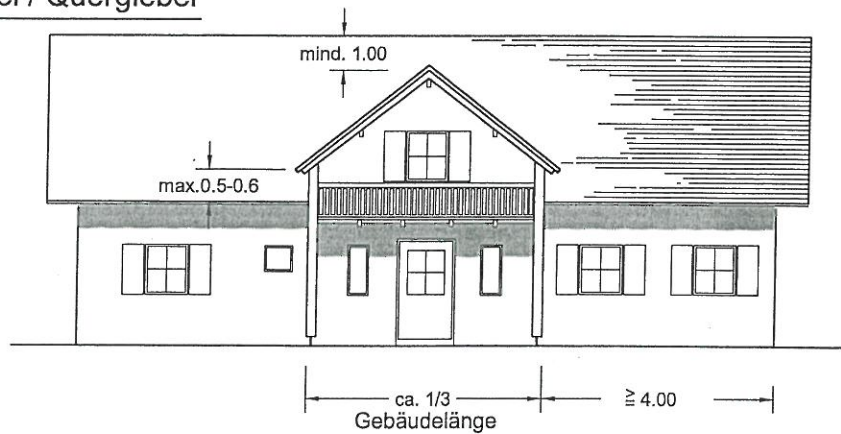
Bebauungsplan Nr. 4

"Raiffeisenstraße - Am Lindenberg"

Widerkehr



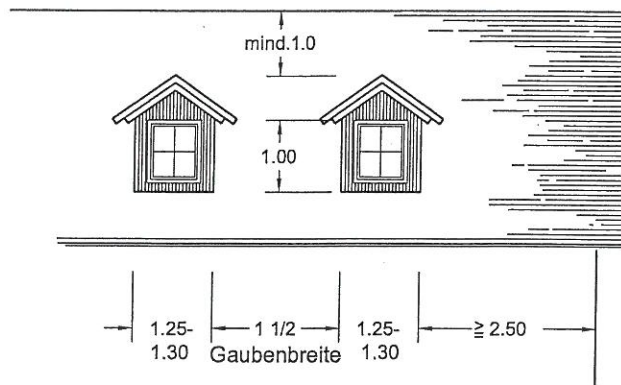
Standgiebel / Quergiebel



Dachgaube

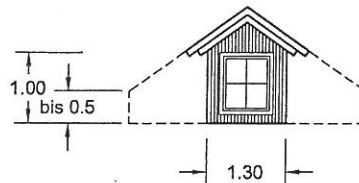
Regeldachneigung 35°

unter 28° keine



Giebelgaube

30 - 35°



Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Gebäuden

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu