



GEMEINDE RIEDEN

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 „GRABENÄCKER SÜD“

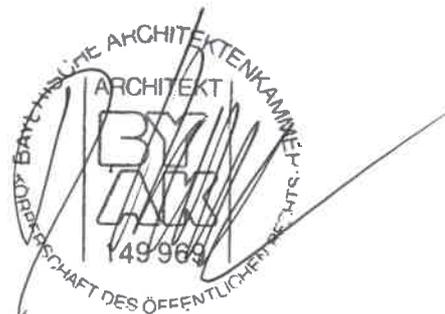
TEXTTEIL

Schongau, den
Endfertigung:

29.04.2019
22.07.2019

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



Die Gemeinde Rieden, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom 22.07.2019 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10, und 13, des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Grabenäcker Süd“ als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Grabenäcker Süd“ umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 2,6 ha die Flächen der Flur-Nrn. 67/1; 68/5; 68/7; 68/8 und 131/1 (Im Schelmen) sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 135 (Germaringer Weg) und 136; alle 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. 6 „Grabenäcker Süd“ besteht aus dem vom Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und den vom Architekturbüro Hörner ausgearbeiteten textlichen Änderungen in der Fassung vom 29.04.2019. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert.

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grabenäcker“ bleiben unverändert rechtswirksam.

§ 3

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.

Darin sind die Nutzungen nach §4 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauNVO (Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen) zulässig.

Nicht zulässig sind Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (§ I Abs. 5, 9 BauNVO).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2 - 5 BauNVO (Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

§ 4

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

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen (jeweils Obergrenze) bestimmt.

4.2 Wohngebäude dürfen mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss (I I) oder mit Erd- und Dachgeschoss (I+D) errichtet werden. Die Firsthöhe darf 8,5 m, gemessen von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante First, nicht übersteigen. Die maximale Wandhöhe wird auf 6,6 m festgesetzt. Als Wandhöhe an der Traufseife gilt das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (=Oberkante Dachziegel).

4.3 Die Überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen ist bis max. 1,50 m zulässig.

4.4 Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (auch Doppelhaushälfte auf max. 2 Wohnungen begrenzt.

4.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die max. Höhe der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss darf höchstens 0,30 m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße in der Gebäudemitte liegen. Die Höhenlage der OKRFB/EG ist im Bauantrag mit NN-Höhe anzugeben.

§ 5

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.2 Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 6

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

6.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch außerhalb der Überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht in den Flächen der Ortsrandeingrünung.

6.2 Grenzgaragen sind zulässig. Garagen sind bei beidseitigem Grenzanbau einheitlich zu gestalten.

6.3 Freistehende Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 12 m² und max. 36 m³ umbauter Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen unter Einhaltung der Bestimmungen der Bayer. Bauordnung zulässig. Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Flachdächer, Pultdächer werden ausgeschlossen.

6.4 Der Abstand von Garagen zum öffentlichen Straßenraum muss bei direkter Zufahrt mind. 5,0 m betragen.

6.5 Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.

6.6 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagenstellplätze werden auf die Zahl der Stellplätze angerechnet.

Festsetzung zu den Sichtdreiecken wird ersatzlos gestrichen, da kein Planeintrag vorhanden.

§ 7

Landschaftspflege und Ortsbild

7.1 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.

7.2 Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum II. Ordnung aus der Empfehlungsliste unter Hinweise oder ein heimischer Obstbaumhochstamm 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% aus der Empfehlungsliste aufweisen sollen. Eine Kombination mit dorfgerechten Blütensträuchern (z.B. Flieder, Spierstrauch, Forsythie, Rosen) ist zulässig. Die Mindestpflanzgrößen der Bäume ist: Hochstamm; 2x verpflanzt, Stammumfang 10/12 cm und Sträucher: 60 - 100cm; mindestens 3 Triebe.

7.2.2 Die Pflanzung der Gehölze hat bis spätestens 1 Wuchsperiode nach Fertigstellung des bezugsfertigen Gebäudes zu erfolgen.

7.3 Im südlichen und östlichen Geltungsbereich wird eine Ortsrandeingrünung (Pflanzgebot) von 5 m Breite auf Privatgrund festgesetzt. Die darin angegebenen Baumstandorte sind bindend.

Die Pflanzabstände zur straßenseitigen Grenze (2 m) und zu landwirtschaftlichen Flächen (4 m) sind zu beachten.

In der festgesetzten Ortsrandeingrünung ist je Grundstück eine Grundstückszufahrt in einer maximalen Breite von 5,0 m in versickerungsfähiger Bauweise zugelassen.

7.4 Zum Bauantrag bzw. Bauantragsfreistellungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: Erschließung mit Materialangaben; Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; Lage und Art der Einfriedungen.

7.5.1 Für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. Berechnungen im Umweltbericht ca. 4.649 m² an Ausgleichsfläche erforderlich.

7.5.2 Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück Nr. 252/I Gmkg. Rieden umgesetzt. Die reale Flächengröße beträgt 3.025 m². Wegen des Aufwertungsfaktors von 1:1,75 beträgt der anerkennungswürdige Flächenumfang 5.296 m². Nach Abzug des Ausgleichsbedarfs von 4.649 m² verbleibt noch eine Restfläche von 647 m².

7.5.3 Ökologisches Entwicklungsziel:

- a naturnahe Quelle (Sickerquelle mit Quellsumpf), offener, naturnaher Bachlauf Richtung Norden
- b artenreiche Extensivwiese oder -weide, frischer, feuchter bis nasser Standort, beerenreiche Gehölzstrukturen an der süd-westlichen und süd-östlichen Grundstücksgrenze, wegbegleitende Baumallee an der Nord-West-Grenze
- c, d naturnaher Graben mit artenreichem, standortgerechtem Uferkrautsaum und einzelnen bachbegleitenden Bäumen

Herstellungsmaßnahmen:

a naturnaher Quellsumpf und naturnaher Quellbach:

- > Entfernen der Verrohrung
- > Freilegen des Quellbaches als offenes Gerinne mit flachen Ufersäumen
- > Schutz des Quellbereichs während der Bauarbeiten vor Befahren durch Auszäunung!

b Extensivwiese, artenreiche Hecke, Baumallee:

- > Extensivierung: Aushagerungsmahd in den ersten Jahren 2-mal pro Jahr, 1. Schnitt frühestens ab 15. Juni, 2. Schnitt frühestens ab 1. September, in den darauffolgenden Jahren Schnittzeitpunkt frühestens Spätsommer; Abtransport des Mähguts, Verzicht auf jegliche Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel; kein Überfahren des Quellbaches und des Grabens, Zufahrt jeweils aus Westen und Osten.
- > Pflanzung einer Baumreihe mit einzelnen beerenreichen Sträuchern oberhalb der Sickerquelle und entlang der süd-westlichen und süd-östlichen Grundstücksgrenze als Puffer gegenüber Nährstoffeinträgen aus der oberhalb angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung, Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze: Bäume 4 m, Sträucher 2 m
- > Pflanzung einer Baumreihe entlang des nord-westlich angrenzenden Wegs (Birke - *Betula pendula*).
- > Für die Gehölzpflanzungen ist autochtones Pflanzmaterial zu verwenden und per Herkunfts-Zertifikat nachzuweisen

c, d naturnaher Bachlauf mit Begleitgehölzen:

- > Entfernen der Verrohrung zur Öffnung und Renaturierung des Grabens entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze, Schaffung eines geschwungenen Laufs mit flachen Uferböschungen (1:3 bis 1:5), Pflanzung einzelner Weiden und Erlen als Bachbegleitgehölze.

7.5.4 Die Herstellung der festgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen hat innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen.

7.5.5 Die Umsetzung der Maßnahmen ist von Beginn an von einer Fachkraft im Sinne einer ökologischen Baubetreuung zu begleiten.

§ 8

Wasserhaushalt

Niederschlagswasser öffentlicher und privater Grundstücke muss flächenhaft über die belebte Bodenzone oder linear versickert werden, wenn der Baugrund dies zulässt. Jeder Hausanschluss an den öffentlichen Kanal ist mit einer Rückstauklappe bzw. einer Vorrichtung zur Anhebung des Abwassers über die Rückstauenebene zu versehen unter Beachtung folgender Normen:

- DIN 1986 Teil 1-4. i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

Für evtl. erforderliche Rückhalteräume ist der Drosselabfluss Q_{DR} in [l/s] aus der Erschließungsplanung für das jeweilige Baugrundstück anzusetzen.

§ 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 gesetzlich en Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen (siehe Hinweise Nr. 3).

§ 10

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

10.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

10.1.1 Grundriss

10.1.1.1 Quergiebel dürfen in der Breite die halbe Hauslänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,6 m tiefer als der Hauptfirst liegen.

10.1.1.2 Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen. Dies gilt nicht für Wintergärten oder wintergartenähnliche Vorbauten.

10.1.2 Dächer

10.1.2.1 Dachform

Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung ist je nach Bauweise in der Planzeichnung angegeben.

Die Dachüberstände der Hauptgebäude müssen am Ortgang mindestens 0,80 m und an der Traufe mindestens 0,60m betragen.

Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer mit einer Neigung von 2° bis 7° zulässig.

Bei erdgeschossigen Anbauten wie z.B. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen sind Pult- bzw. Flachdächer zulässig. Die Dachneigung der Pultdächer ist in gleicher Neigung wie das Hauptdach auszuführen.

Die vorgenannten Flachdächer dürfen nicht als Dachterrassen ausgebildet werden.

10.1.2.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat mit Dachziegelmaterial oder Betondachsteinen in den Farben rot, braun oder anthrazit zu erfolgen. Bei Garagen und Carports sind auch bepflanzte Gründächer zulässig. Blechdeckung auf Wohngebäuden und damit zusammenhängenden Nebengebäuden ist nicht erlaubt. Bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch Glaseindeckungen zulässig.

10.1.2.3 Dachaufbauten

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

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

10.1.2.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Aufständerungen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

10.1.3 Außenwände

Außenwandflächen sind zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farbtöne sind unzulässig (Beispiele siehe unter Nr. 11.7).

10.1.4 Holzbauweise

Hauptgebäude sind auch in Holzbauweise zulässig.

10.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

10.2.1 Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch in Holz – oder Glasbauweise (Wintergärten) zulässig.

10.3 Einfriedungen

10.3.1 Als Einfriedung sind Zäune, nicht höher als 0,9 m über dem Anschnitt des jeweiligen Geländes oder entlang der Verkehrsflächen zulässig.

Als Einfriedungen sind auch Hecken (max. 2 m hoch) zulässig, die jedoch einen Mindestabstand von 0,5 m zu Nachbargrenzen und von 1,0 m zur straßenseitigen Grenze einhalten müssen. Maßgebend dafür ist der Fußpunkt der Hecke, der der jeweiligen Grenze am nächsten liegt.

10.3.2 Durchgehende Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune haben einen Bodenabstand von 0,1 m einzuhalten.

10.3.3 Stellplätze und Garagenzufahrten (bis 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie) dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

10.3.4 Gehölzpflanzungen haben folgende Abstände einzuhalten:

Zu privaten Grundstücken: bis 2 m Höhe 0,50 m, ab 2 m Höhe: 2 m

Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen: ab 2 m Höhe 4 m

Zu Wohnstraßen: 1 m

10.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

10.4.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.

10.4.2 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nur bis zu einer Länge von 3,00 m, einer Breite von 2,00 m und einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Die Böschung ist gärtnerisch zu gestalten.

§ 11

Hinweise durch Text

11.1 Eingrünung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

11.1.1 Heimische Bäume II. Ordnung:

Acer compestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche *
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzgüte Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

Die mit „*“ gekennzeichneten Arten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FOVG).

11.1.2 Heimische Großsträucher und Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen **
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche **
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes uvacispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose (Hagebutte)
Rosa rubiginosa	schott. Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus rademosa	Roter Holunder **
Viburnum latana	Wolliger Schneeball **

Mindestpflanzgröße: 3-5 Triebe, 60-100 cm

Die mit „**“ gekennzeichneten Arten haben giftige Pflanzenteile. Sie sollten auf Kinderspielflächen nicht gepflanzt werden.

11.1.3 Obstbäume:

Apfelsorten:	z. B. Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boscop
Birnensorten:	z. B. Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Graue, Gemeine Felsenbirne
Zwetschgensorten:	z. B. Hauszwetschge, Hengstpflaume.

Pflanzgüte: Hochstamm 3 x v. m.B. StU 10-12

11.1.4 Wegbegleitende Baumreihe:

Betula pendula	Birke
----------------	-------

Pflanzgüte: Hochstamm 3 x v. m.B. StU 12-14

11.1.5 Gewässerbegleitgehölze:

Alnus glutinosa Schwarz-Erle

Salix caprea Sal-Weide

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

11.1.6 Die Kompostierung geeigneter Gartenabfälle ist auf dem jeweiligen Grundstück anzustreben. Ansonsten ist die im Gemeindegebiet eingeführte Biotonne zu verwenden.

11.1.7 Anfallender Oberboden ist soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischen zu lagern.

11.2 Oberflächenwasser

11.2.1 Oberflächenwasser:

Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser bzw. unverschmutztes Regenwasser sowie Dachwasser ist auf allen Grundstücken, auf denen eine Versickerung möglich ist, flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern oder durch Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal (Rohrrigole) abzuleiten. Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird nach Speicherung (Reinigung und Rückhaltung) über Rohrrigolen versickert.

Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln -TRENGW- in Verbindung mit dem DWA-Arbeitsblatt 138, "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Ostallgäu eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Dies trifft z.B. zu, wenn Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m² eingeleitet werden soll.

Die flächenhafte Versickerung von Flächen <1000 m² pro Sickeranlage ist lt. o.g. Freistellungsverordnung erlaubnisfrei.

Die Bauherren haben im Rahmen des Bauantrages die Prüfung auf Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Oberflächenversickerung selbst zu übernehmen.

11.2.2 Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser)

Regenwasser, das nicht flächenhaft versickert (Überlauf), kann auch in eine Zisterne (Wasserspeicher mit Rückhaltevolumen und gedrosseltem Ablauf) geleitet werden, die einen Notüberlauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal besitzt. Der Bau von Regenwasserspeichern ist zulässig.

11.2.3 Wild abfließendes Wasser

Die Grundstückseigentümer sind dafür verantwortlich, dass kein wild abfließendes Wasser auf Nachbargrundstücke gelangen kann. Die Behandlung des vom östlich des Geltungsgebietes gelegenen Hang (Lindenberg) wild abfließenden Wassers wird in der Erschließungsplanung durch den Ausbau des Germaringer Weges geklärt.

Von den Baugrundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die Straßengrundstücke gelangen. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an die Regenrückhalteeinrichtung einzubauen.

11.2.4 Die Lage des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt. Sie liegt vermutlich tiefer als 5 m unter Geländeoberkante. Lt. Untersuchungsbericht (siehe Anlage 3) wurde bis in eine Tiefe von 3,2 m kein Grundwasser angetroffen.

11.3 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 Ostallgäu in Markt-oberdorf) 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 sind 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.

11.4 Versorgungsleitungen / Freileitungen

Im Plangebiet müssen alle Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere für Wasser, Schmutzwasserkanal, Strom und Telefon noch verlegt werden. Ggf. werden Gasleitungen und Glasfaserkabel für einen schnellen Internetzugang noch zusätzlich verlegt.

Hinweis:

Zur Vermeidung der oberirdischen Leitungsführung durch die Telekom, wird den Bauherrn empfohlen, auf eigene Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung des geplanten Gebäudes bis zum öffentlichen Grund auszulegen.

11.5 Altlasten / Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich keine altlastverdächtigen Ablagerungen (27.07.2016).

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 LRA auf Verlangen vorzuzeigen.

11.6 Immissionsschutz

11.6.1 Landwirtschaft:

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen aus den südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen des halb einschließlich Gülleausbringung, Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und landwirtschaftlichem Verkehr nach § 906 BGB hingenommen werden.

Gleiches gilt für den Schall von Kirchenglocken.

11.6.2 Verkehr:

Die Bahnlinie Buchloe - Kempten der DB AG ist ca. 400 m entfernt. Außerdem liegt sie tiefer als das Baugebiet. Daher ist mit Immissionen über den schalltechnischen Orientierungswerten eines WA nicht zu rechnen.

Auf den inneren Erschließungsstraßen fährt ausschließlich Ziel- und Quellverkehr der angrenzenden Wohnbebauung. Durch die relativ kurzen geraden Straßenstücke dürften die gefahrenen Geschwindigkeiten auf den inneren Erschließungsstraßen auf das ortsübliche Maß beschränkt bleiben und damit Lärmemissionen unter den schalltechnischen Orientierungswerten eines WA bleiben.

Auf den äußeren Erschließungsstraßen (zurzeit noch Wirtschaftswege) dürften Lärmemissionen - auch unter Berücksichtigung des weiterhin stattfindenden landwirtschaftlichen Verkehrs - auf das ortsübliche Maß beschränkt und damit unter den schalltechnischen Orientierungswerten eines WA bleiben.

11.6.3 Gewerbe:

Emissionen aus der südwestlich gelegenen Gewerbeansiedlung dürften sich innerhalb der gesetzlich zulässigen Werle bewegen.

11.7. Beispiele für grelle Farbtöne:

Beispiele für grelle Farbtöne sind z.B. die RAL-Farbtöne 1016 schwefelgelb; 1026 leuchtgelb; 2009 verkehrsorange; 3024 leuchtrot; 5012 lichtblau; 6037 reingrün.

11.8. In den jeweiligen Kaufverträgen wird folgende Klausel auf genommen:

„Den Erwerbem wird empfohlen, im Zuge der Planungen ihres Gebäudes frühzeitig eine Beratung, den Klimaschutz betreffend, in Anspruch zu nehmen.“

Das Energie- und Umweltzentrum Allgäu (eza!) in Kempten (Tel. 0831/960286-0; www.eza-allgaeu.de) bietet eine entsprechende neutrale Beratung an.

§ 12

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 „Grabenäcker Süd“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Rieden, - 8. Aug. 2019

Inge Weiß
1. Bürgermeisterin

