

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

GEMEINDE RIEDEN b. Kf.
Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Rieden b. Kf. erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S.2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl I S. 1189), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 Gesetz- und Verordnungsblatt S. 251 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom , Nr. 50-610-7/2 genehmigten Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Zellerberg-Süd" als

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 01.12.1997. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung i.d.F. vom 01.12.1997 beigelegt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden mit Ausnahme der Ziffer 2 "Sonstige nicht störende Gewerbegebiete" unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

2.1 Die gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 8 und Ziffer 9 zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.3 Die Größe der Einzelhandelsbetriebe wird auf max. 700 m² Nettoverkaufsfläche begrenzt.

Für den Teilbereich des einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 2 BauGB gelten folgende Bestimmungen:

...

3. Für die Baugrundstücke östlich der OAL 13 mit den Fl.Nrn. 279/3, 284, 284/1 und 292/4 gelten ausschließlich die Bestimmungen des § 34 BauGB. In diesem Bereich des Bebauungsplanes werden nur die Anzahl der Wohneinheiten, siehe nachfolgender Absatz 4, die Baugrenzen und unter Bezugnahme auf Art. 98 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB die Schaugiebel festgesetzt.

4. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten (WE), § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB

4.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden für den Bereich der Althofstellen (A), für das Restgrundstück (R) sowie der freien Parzellen/Wohnhausbestand (B) festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Geltungsbereich wird wie folgt beschränkt:

4.2 Bereich Althofstelle (A)

Bei Umbau, Anbau, Ersatzbau von ehemals landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen, sogenannten Althofstellen (A) wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude, bezogen auf das jeweilige Flurstück auf maximal den für A in der Planzeichnung festgesetzten Wert (incl. Dachgeschoßausbau) beschränkt. Als Althofstelle gilt der in der Planzeichnung festgelegte Bereich A.

Die zulässigen WE für A sind für Wohn- und Wirtschaftsgebäude insgesamt festgesetzt. Untergeordnete Anbauten, wie Schuppen, Garagen, Milchammer, Silos, Remisen, Holzlegen, Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptmasse der Hof- und Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnzwecken.

4.3 Bereich Restgrundstück (R)

a) In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäuden auf dem Restgrundstück dürfen nur maximal zwei WE/Wohngebäude bzw. nicht mehr als die in der Planzeichnung festgesetzten Wohneinheiten errichtet werden.

b) Die zulässigen Wohneinheiten auf dem Restgrundstück können ganz oder teilweise auch im Bereich der Althofstelle (A) errichtet werden. Dieser Anteil verringert die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf dem Restgrundstück entsprechend; die maximale Anzahl der WE im Bereich A darf insgesamt 6 WE nicht übersteigen.

Übersteigende Kubaturen bzw. Geschoßflächen sind für die jeweiligen Bereiche A, R und B einer sonstigen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nrn. 1, 4 bis 9 BauNVO zuzuführen.

4.4 Bereich sonstiger Parzellen im WA- und MD-Gebiet (Baulücke-B)

In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäuden auf sonstigen Parzellen (B) dürfen nur maximal zwei WE pro Wohngebäude bzw. nicht mehr als die in der Planzeichnung festgesetzten Wohneinheiten errichtet werden.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO.
3. Zahl der Wohneinheiten (WE)

Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Abstandsflächen

Ergeben sich aufgrund der festgesetzten Baugrenzen oder Baulinien geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO, so gelten diese als festgesetzt; ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung müssen jedoch gewährleistet sind.

§ 4
Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Bei den mit Haus-Nr. 4 a und b bzw. 5 a und b gekennzeichneten Grundstücken sind auch Doppelhäuser zulässig.

§ 5
Größe der Baugrundstücke

1. Baugrundstücke müssen mindestens 500 m^2 und bei Doppelhaushälften mindestens 350 m^2 groß sein.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauGB vorletzter Satz werden die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet auf max. $1\,000 \text{ m}^2$ begrenzt.

§ 6
Garagen/Stellplätze

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Ist die Errichtung einer Garage nach Art. 7 Abs. 4 BayBO nicht möglich und ergeben sich kürzere Abstandsflächen als die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, so werden diese nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO im Bebauungsplan festgesetzt und entsprechend mit 1,50 m vermaßt. Diese grenznahen Garagen sind jedoch nur als "Grenzgaragen" im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO zu gestalten.
2. Vom öffentlichen Straßenraum bzw. von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen bzw. überdachte Stellplätze bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. Dachausbildung/Kniestockhöhe

- 1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei der ID-Bebauung, bei der das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist (westlich der OAL 13) beträgt die Dachneigung $35 \pm 2^\circ$, hierbei ist ein Kniestock mit max. 1,00 m zulässig.
- 1.2 Bei der II-geschoßigen Bebauung beträgt die Kniestockhöhe im Dachgeschoß über dem zweiten Vollgeschoß nur max. 0,30 m.
- 1.3 Als Maß für den Kniestock gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette, gemessen in der Verlängerung der Flucht der Außenwand. Die Sparren sind unmittelbar auf die Fußfette aufzulegen.
- 1.4 Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung der Hauptgebäude ist einzuhalten. Für die Ausbildung der Dachgauben, Quergiebel und Garagen darf die Firstrichtung und die Kniestockhöhe abweichen.
- 1.5 Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroter Farbe zu erfolgen.
- 1.6 Der Dachüberstand beträgt bei Wohngebäuden an der Trauf- und Giebelseite 0,60 m bis 1,00 m, bei Garagen 0,30 m bis 0,80 m.
- 1.7 Dachaufbauten wie Gauben, Quergiebel, Wiederkehr und dgl. sind gemäß den nachfolgenden Rahmenbedingungen in den angegebenen Skizzen, siehe Seite 4 a, zu gestalten.

2. Höhenlage der Gebäude

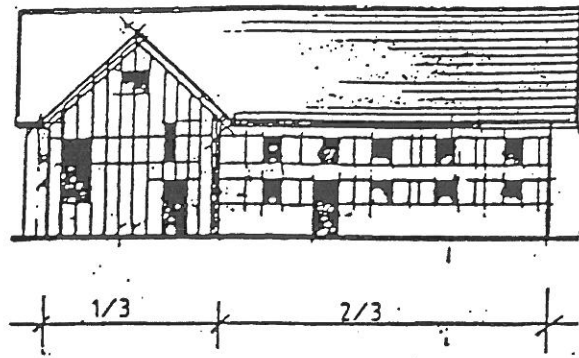
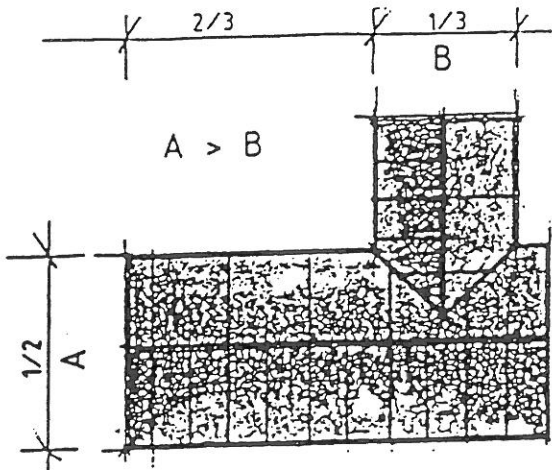
Die Höhenlage der Wohngebäude wird in Bezug auf die Oberkante Rohdecke des Erdgeschoßes auf max. 0,25 m über dem Straßenniveau in Flucht des Hauseinganges festgesetzt.

3. Gestaltung der Gebäude

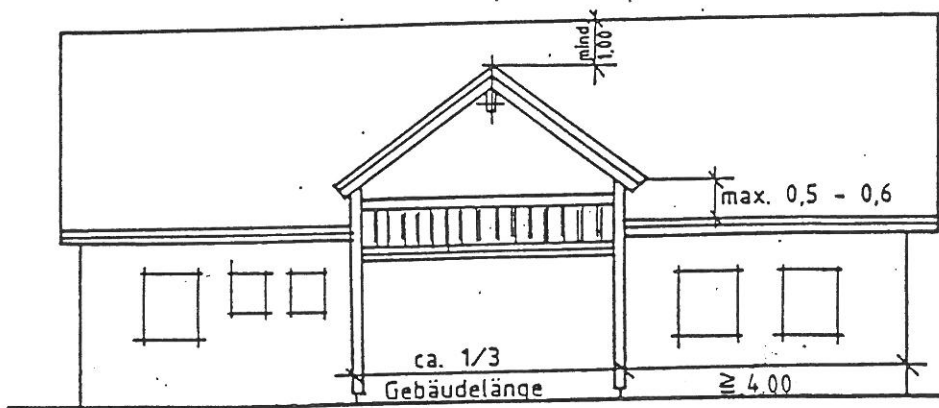
- 3.1 Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 15 % länger als die Giebelseite geplant werden.
- 3.2 Die Giebelbreite der Wohngebäude im Wohn- und Dorfgebiet westlich der OAL darf 12,00 m, bei Doppelhäusern 14,00 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude oder Garagen werden dabei nicht gerechnet. Im Dorfgebiet östlich der Bahnhofstraße beträgt die Giebelbreite max. 13,00 m bzw. es gilt Bestandsschutz.
- 3.3 Eckerker- und Vorbauten sind an den Gebäudeecken nicht erlaubt. Dasselbe gilt für Balkone, die über Eck laufen.
- 3.4 Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet sein (durchlaufender First, gleiche Materialien, gleiche Dachneigung usw.).

...

Widerkehr

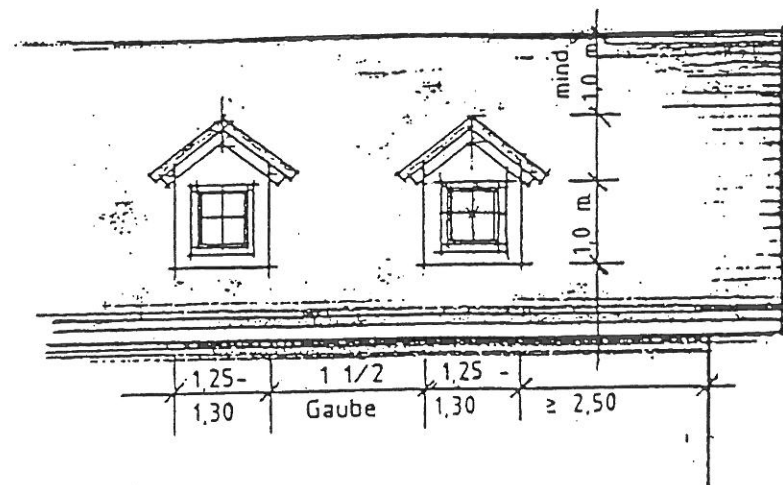


Standgiebel / Quergiebel



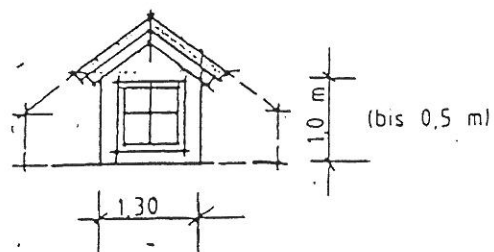
Dachgaube

Regeldachneigung 35°
unter 28° keine



Giebelgaube

$30 - 35^\circ$



3.5 Schaugiebel

Dort wo Schaugiebel im Bebauungsplan festgesetzt sind, müssen die Hauptgiebel als Schauseite ausgebildet werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Bei den Schaugiebeln ist die Anordnung der Fenster als Reihe auszubilden, wobei die Fensterreihe mindestens aus drei Fenstern bestehen sollte. Insgesamt sollte der Giebel einen harmonischen Eindruck vermitteln. Die Giebel sind vollständig zu verputzen und ohne Vor- und Rücksprünge sowie ohne Erker und Abbauten auszuführen. Balkone sind hierbei in schlichter Form nur maximal bis halber Giebelbreite zulässig.

Die Rückseiten dieser mit Schaugiebel festgesetzten Häuser sind mit senkrechter Holzverschalung mindestens ab Unterkante Decke über EG zu verkleiden.

- 3.6 Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen. Sonstige Bauelemente wie Fenster, Türen, Läden, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen sollten aus Holz mit einer naturfarbenen Oberflächenbehandlung (Lasur) ausgeführt werden. Es sind auch Gebäude in Holzbauweise und mit senkrechter Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig.

§ 8

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten. Sie sind aus senkrechten Holzlatten oder den ortsüblichen waagrechten Brettern oder Stangen mit Rundholzpfeilen ohne Sockel herzustellen. Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

§ 9

Aufschüttung und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anzuschließen.
3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

§ 10

Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 11
Grünordnung/Landschaftspflege

1. Die nichtüberbauten Flächen sind der Baugrundstücke sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen. Auf den Freiflächengestaltungsplan - mindestens im Maßstab 1 : 200 -, der mit dem Bauantrag einzureichen ist, wird verwiesen. Dabei ist die Art der Bepflanzung den Festsetzungen der Satzung und der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.
2. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum heimischer Art zu pflanzen. Zur Artenauswahl siehe die Empfehlungen unter § 12 Ziff. 1. Grünordnung.
3. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Unverschmutzte Oberflächenwasser insbesondere der Dachflächen sind aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen.
4. Falls erforderlich, sind die Gebäude mit dichten Wannen auszustatten.

§ 12
Denkmalschutz

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

§ 13
Immissionsschutz

1. Verkehr

Bei den entlang der Kreisstraße eingeplanten Wohngebäuden hat die Grundrißgestaltung auf schalltechnisch günstige Anordnung von Aufenthaltsräumen Rücksicht zu nehmen. Die Ruheräume sind nach Westen und Norden zu orientieren. Andernfalls sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" sowie fensterunabhängige schalldämmende Be- und Entlüftungseinrichtungen einzubauen. Ruheräume sind Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer. Aufenthaltsräume im Ostteil sollten ein zusätzliches Fenster in der Nord- oder Südfassade aufweisen. Die Fenster im Ostgiebel müssen ebenfalls Schallschutzklasse 3 aufweisen.

2. Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen müssen hingenommen werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich angesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

3. 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) Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.
- d) Soweit eine Befreiung von der Biotonne erteilt werden kann, ist die Eigenkompostierung durchzuführen. Auf das Merkblatt "Kompostierung von Gartenabfällen" des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.

4. 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.

§ 14

Hinweise und Empfehlungen

1. Grünordnung:

- 1.1 Bei der gärtnerischen Gestaltung der Grünflächen sollten heimische Gehölze aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Artenliste 1:

Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Buche (Fagus Sylvatica)
Esche (Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Eiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia plathypyllos)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Artenliste 2:

Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogina)
Heckenkirsche (Lonicera xylosdeoum)
Schlehe (Prunus spilosa)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Holunder (Sambucus nigra)
gemischter Schneeball (Viburnum Lantana)

...

Artenliste 3:

Obstbäume, Obstbaumhochstämme bzw. -halbstämme bei identischer Wuchsleitung:

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

Birnensorten: Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Graue

Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Hengstpflaume.

- 1.2 Um die Kompostierung zu fördern, sollte im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Kompostplatz nachgewiesen werden. Auf das Merkblatt "Kompostierung von Gartenabfällen" des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.

§ 15

Inkrafttreten

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Gleichzeitig tritt für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung der mit Bescheid vom 15.09.1997, Az.: 50-610-7/2, gemäß § 11 Abs. 1 BauGB genehmigte, rechtsverbindliche Bebauungsplan außer Kraft.

Rieden, 01. Dez. 1997



Landwehr, Erster Bürgermeister

