

GEMEINDE RIEDEN  
Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Rieden 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 17.03.1997.

### § 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 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche begrenzt.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschoßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.

2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
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, § 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.

§ 4  
Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Ausnahmsweise sind bei den gekennzeichneten Grundstücken Haus-Nr. 4 a und b, 5 a und b Doppelhäuser zulässig.

§ 5  
Größe der Baugrundstücke

1. Baugrundstücke müssen mindestens  $500 \text{ m}^2$  und bei Doppelhaushälften mindestens  $350 \text{ m}^2$  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 zugestalten.
2. Vom öffentlichen Straßenraum bzw. von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
5. Für Garagen sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei den Hauptgebäuden vorgeschrieben.

§ 7  
Gestaltung der Gebäude

1. Dachneigung/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 Garagen dürfen nur einen bis zu 0,30 m hohen Kniestock aufweisen.

- 1.4 Als Maß für den Kniestock gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Flucht der Außenwand.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten. Sie darf ebenso wie die Kniestockhöhe geringfügig abweichen für die Ausbildung der Dachgauben, Quergiebel und der gleichen.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroter Farbe zu erfolgen.
4. 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.
5. 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.

Hinweis:

Die Gemeinde beabsichtigt, nach Vorliegen der Straßenplanung den Erdgeschoß-Rohfußboden auf Höhenquote üNN festzulegen.

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. Als Ausnahme sind Gebäude in Holzbauweise und mit senkrechter Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig.
7. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 15 % länger als die Giebelseite geplant werden.
8. 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.
9. Dachaufbauten wie Gauben, Quergiebel, Wiederkehr und dgl. sind gemäß der nachfolgenden Rahmenbedingungen in den angegebenen Skizzen, siehe Seite 4 a, zu gestalten.
10. Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet sein (durchlaufender First, gleiche Materialien, gleiche Dachneigung usw.).
11. Eckerker- und Vorbauten sind an den Gebäudeecken nicht erlaubt. Dasselbe gilt für Balkone, die über Eck laufen.

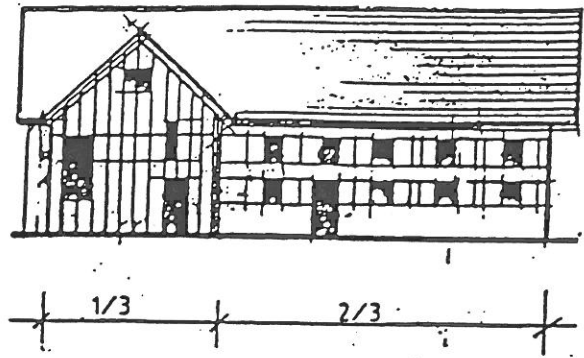
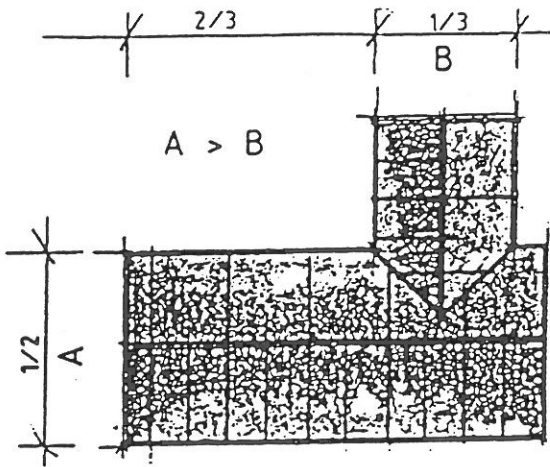
§ 8

Einfriedungen/Straßenraumgestaltung

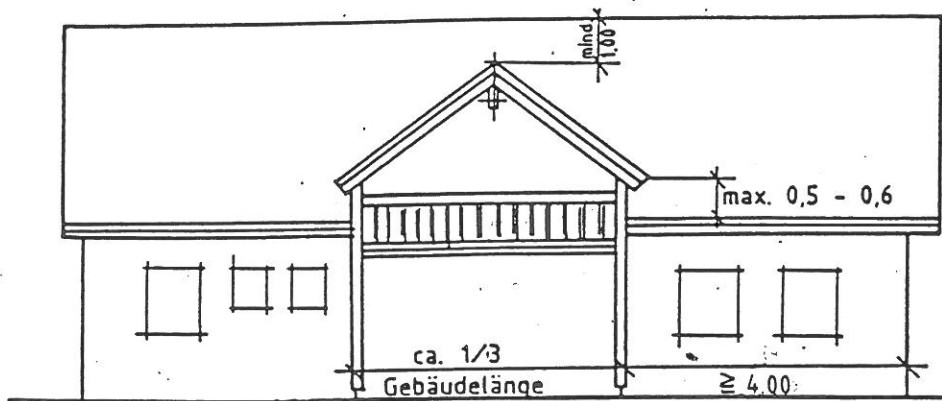
1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig: Holzzäune aus senkrechten Latten oder waagrechten Brettern oder Stangen mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung.

...

Widerkehr



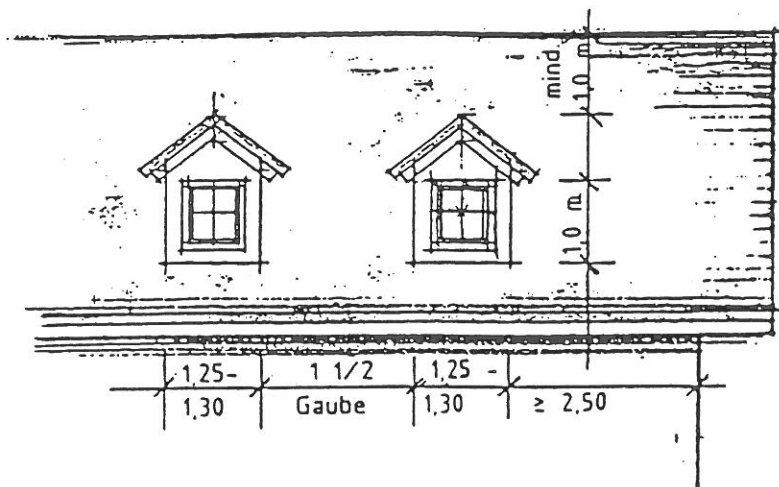
Standgiebel / Quergiebel



Dachgaube

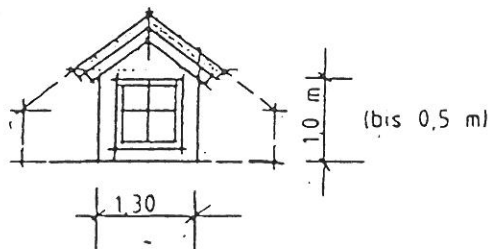
Regeldachneigung  $35^\circ$

unter  $28^\circ$  keine



Giebelgaube

$30 - 35^\circ$



2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein.
3. Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.

§ 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

Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen.
2. Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.
3. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht vorgeschrieben, können sie aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Eiche (Quercus robur)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Birke (Betula verrucosa)  
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Obstbaum Hochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)

Der Mindeststammumfang bei Bäumen, gemessen in 1,00 m über Wurzelhals, muß 0,14 m betragen. Obstbäume müssen als Hochstämme gepflanzt werden. Sträucher müssen mindestens zweimal verschult sein und eine Höhe von 0,60 m bis 1,00 m aufweisen.

4. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan - mindestens im Maßstab 1 : 200 - verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dabei ist die Art der Bepflanzung den Festsetzungen der Satzung und der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.
5. Hinweis:  
Um die Kompostierung zu fördern, ist im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt "Kompostierung von Gartenabfällen" des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.

#### § 12

##### Oberflächenwasser/Grundwasser

1. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser sind aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
2. Die Breite von Zufahrten und Zugängen ist grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen ebenfalls versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).
3. Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
4. Falls erforderlich, sind die Gebäude mit dichten Wannen auszustatten.

#### § 13

##### Denkmalschutz

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

#### § 14

##### Immissionsschutz

1. 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. Hinweis:

-----

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.

§ 15  
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

Rieden, 22.9.97



-----  
Landwehr, Erster Bürgermeister