



Gemeinde Rieden

Landkreis Ostallgäu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 „Nördlich der Zellerstraße“

Textliche Festsetzungen

Entwurf

Gemäß § 3 und 4 BauGB sowie § 12 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung

Stand: **02.12.2024**

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

Ergänzungen, Anpassungen und Klarstellungen gegenüber dem Vorentwurf werden zur besseren Auffindbarkeit im Rahmen der Öffentlichen Auslegung mit **blauer Schrift** markiert.

SATZUNG

der Gemeinde Rieden für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Nördlich der Zellerstraße“

Die Gemeinde Rieden erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 **Baugesetzbuch** (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 378), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 (GVBl. S. 327) sowie durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385)

den **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10** mit der Bezeichnung „Nördlich der Zellerstraße“ - als **Satzung**.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

1.1 Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Nördlich der Zellerstraße“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Festsetzungen durch Text) und der Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung mit Legende in der Fassung vom 02.12.2024.

1.2 Beigefügt sind:

- die Begründung, in der Fassung vom 02.12.2024
- Anlage 1: **Vorhaben- und Erschließungsplanung mit Stand vom 21.11.2024 des Vorhaben-/Bauträgers bestehend aus:**
 - a) **Übersichtsplan (VE 01)**
 - b) **Kellergeschoss mit Tiefgarage (VE 02)**
 - c) **Erdgeschoss mit Außenanlagen (VE 03)**
 - d) **1. Obergeschoss (VE 04)**

- e) Dachgeschoss (VE 05)
 - f) Schnitte (VE 06)
 - g) Ansichten (VE 07)
 - Anlage 2: Pflanzplan vom 02.12.2024
 - Anlage 3: Themenkarte „Maßnahmen zum Artenschutz“ vom 02.12.2024
 - Anlage 4: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Bebauung einer Teilfläche der „Flur-Nr. 1274/6 in Zellerberg“, Gde. und Gmkg Rieden“, Oktober 2024, Dipl.-Biologe Peter Harsch, Waltenhofen, 21 Seiten
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1274/64 und eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1274/6 der Gemarkung Rieden.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich Wohngebäude sowie die in der Planzeichnung dargestellten Nebenanlagen zulässig.
- 2.2 ~~Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:~~
- ~~— Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen~~
 - ~~— Läden und nicht störende Handwerksbetriebe~~
 - ~~— kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes~~
 - ~~— sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke~~
- 2.3 In den Kellergeschossen sind keine Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 2 Abs. 5 BayBO zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF), Gesamthöhe (GH) sowie das Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenzen.
- 3.2 Abweichend zu § 19 Abs. 4 und 5 sind die Grundflächen von Nebenanlagen, eingeschossigen Garagen und / oder überdachten Stellplätzen auf die maximal zulässige absolute Grundfläche von 2.540 m² anzurechnen.
- 3.3 Für die Berechnung der absoluten Grundfläche ist der gesamte Geltungsbereich (Wohnbaugebietsfläche) mit insgesamt 4.232 m² heranzuziehen. Die absolute Grundfläche entspricht dabei der Grundfläche ohne Überlappungen.
- 3.4 Im Einzelnen beträgt die maximal zulässige Grundfläche
- je Wohngebäude 375 m²,
 - für die Tiefgarage einschließlich der von Osten kommenden Zufahrt sowie die Kellergeschosse der beiden Wohngebäude 2.100 m² und
 - für die oberirdischen, offenen Stellplätze 150 m².
- 3.5 Die absolute, maximal zulässige Geschossfläche für die Wohngebäude beträgt 1.990 m².

- 3.6 Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Das oberste Geschoss (Dachgeschoss) ist als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss darf eine Geschossfläche von zwei Dritteln (= aufgerundet 67 %) der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
- 3.7 Die festgesetzte Gesamthöhe ist zu messen von der Oberkante Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt (Oberkante) der Dachhaut.
- 3.8 Technisch erforderliche Dachaufbauten, insbesondere Kamine, Lüfter oder Luftwärmetauscher, untergeordnete Bauteile wie Bauteile des Aufzugschachtes sowie aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind von der vorgenannten Gesamthöhenfestsetzung ausgenommen. Diese Bauteile müssen dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben und dürfen maximal eine Höhe von 2 m über der festgesetzten Gebäudehöhe erreichen.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen, Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen sowie Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen bestimmt.
- 4.3 Hauptgebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen zulässig.
- 4.4 Die Errichtung der Tiefgarage sowie der notwendigen Zufahrt und Überdachung der Ausfahrtszone ist nur innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage zulässig.
- 4.5 Die Errichtung der oberirdischen Stellplätze ist nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Pkw-Stellplätze zulässig.
- 4.6 Die Errichtung eines Spielplatzes ist nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Spielplatz zulässig.
- 4.7 Alle weiteren Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO insbesondere jedoch Garagen / Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind je ein Gartenhäuschen innerhalb des privaten, der Wohneinheit im Erdgeschoss zugeordneten Garten (Sondernutzungsrecht) bis zu einer maximalen Grundfläche von 4 m² und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (Wärmepumpe).

§ 5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- 5.1 Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal 10 Wohnungen festgesetzt.
- 5.2 Insgesamt sind im gesamten Geltungsbereich maximal 20 Wohnungen zulässig.

§ 6 Stellplätze und Zufahrten

- 6.1 Es sind insgesamt 46 Stellplätze nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind in der Tiefgarage oder oberirdisch nachzuweisen. Jeder Wohneinheit sind dauerhaft zwei Stellplätze zuzuordnen.
- 6.2 Es sind 6 Stellplätze dauerhaft als Besucherstellplätze für beide Wohngebäude zuzuordnen, zugänglich zu halten und zu sichern. Besucherstellplätze in der Tiefgarage sind nicht zulässig.

- 6.3 Oberirdische Stellplätze sind nur als offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig. Alle Stellplätze sind barrierefrei und mit Pflaster mit sickerfähigen Fugen / Drainpflasterbelag und nach den Vorgaben der EAR 23 zu gestalten. **Es sind mindestens zwei behindertengerechte Stellplätze vorzusehen.**
- 6.4 Ladeinfrastrukturen und Ladepunkte für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind im Geltungsbereich **auch außerhalb der überbaubaren Flächen** zulässig. Hinsichtlich der Anzahl der vorzusehenden Ladeinfrastrukturen und Ladepunkte gelten die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG). Eine Bündelung der zu errichtenden Ladeinfrastrukturen und Ladepunkte innerhalb des Baugrundstückes ist zulässig.
- 6.5 Die Tiefgaragenzufahrt darf abweichend zu den übrigen Wege- und Platzflächen durchgängig versiegelt und ohne offenporige oder sickerfähige Fugen ausgebildet werden.
- 6.6 **Feuerwehruzufahrten dürfen** keinesfalls durchgängig versiegelt werden und sind als offenporiger Belag und vorrangig als Pflaster mit Rasenfugen auszubilden.

§ 7 Wege und Platzflächen

Platzflächen im direkten Gebäudeumfeld oder Wege zu den Wohngebäuden sowie den gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen oder der Spielzone sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenfugen-Pflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster oder wassergebundene Decke) auszuführen.

§ 8 Gestaltung der Gebäude

- 8.1 Für die beiden Mehrfamilienhäuser ist ein Flachdach mit einer Neigung bis maximal 3° zulässig. Das Flachdach ist mit einer extensiv begrünten Oberfläche zur Pufferung und temporären Rückhaltung von Niederschlagswasser auszuführen sowie fachgerecht zu pflegen.
- 8.2 Die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt **ist ebenfalls extensiv zu begrünen** sowie fachgerecht zu pflegen.
- 8.3 Dacheinschnitte (negative Dachbalkone) sind nicht zulässig.
- 8.4 Auf dem Flachdach der Mehrfamilienhäuser sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu errichten. Aufständerungen auf dem Flachdach und Ausrichtung in einem anderen Winkel als die Dachneigung sind unter Verweis auf § 3.8 ausdrücklich zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie an der Fassade und an den Außenseiten der Balkone sind nicht zulässig.
- 8.5 Die Überdachung über die Flucht der Außenwand hinaus sowie seitliche Einhausung bzw. Verglasung von Balkonen oder Brüstungen des Staffelgeschosses sind aus optischen Gründen unzulässig. An den Terrassen der Erdgeschoss-Wohnungen dürfen Trennwände bis max. 2,0 m Höhe errichtet werden.
- 8.6 Folgende Materialien bzw. Farbgebungen sind an Fassaden und auf Dächern unzulässig :
- spiegelnde Materialien mit Ausnahme von Glas und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie,
- Putze mit groben oder stark unregelmäßigen Strukturen,
- glänzende Metallflächen,
- grelle, **unnatürliche sowie vollflächige dunkeltönige** Farbgebungen.
- Akzentflächen an der Fassade aus dunkeltönigen Farbgebungen sind zulässig**
- 8.7 Dachständer und Masten am Hauptgebäude für die oberirdische Zuführung von Leitungen (z. B. Strom) sind unzulässig. Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch und gebündelt zu verlegen.

§ 9 Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen innerhalb des Grundstückes sind als Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Lattung bzw. Stäben zulässig und dürfen eine Höhe von 1,30 m über Gelände bzw. Oberkante Straßenrand nicht überschreiten. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Hecken oder gepflanzte Strauchgruppen.
~~Hinweis: Es wird ausdrücklich empfohlen, Zäune mit standortgerechten Laubsträuchern zu hinterpflanzen.~~
- 9.2 Zwischen den privaten, der jeweiligen im Erdgeschoss liegenden Wohneinheit zugeordneten Gartenflächen (Sondernutzungsrecht) sind abweichend auch Einfriedungen aus Drahtgeflecht in einem dunklen Grünton zulässig.
- 9.3 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind außer einheimischen Laubsträuchern in Gruppen keine gebauten Einfriedungen zulässig.
- 9.4 Sämtliche mögliche Einfriedungen sind ohne durchgehenden Sockel auszubilden und müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 cm oder entsprechende Abstände in der Zaunlattung bzw. zwischen den Metallstäben/Zaunlatten aufweisen.
- 9.5 Stacheldraht, Mauern oder sonstige geschlossene, blickdichte Einfriedungen, Nadelgehölz-Hecken sowie eine leuchtende, grelle Farbgebung der Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 10 Außenbeleuchtung

- 10.1 Die Beleuchtung der Wohngebäude sowie der Tiefgaragenzufahrt ist auf das Notwendigste zu reduzieren.
- 10.2 Es sind ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtung, Lampen und Leuchtmittel zulässig (entsprechend Ziffer 2.8 der Hinweise durch Text).
- 10.3 Wandstrahler mit nach oben gerichtetem Lichtkegel / Lichtstrahl sind unzulässig.

§ 11 Grünordnung und Gestaltung privater Grünflächen

- 11.1 Eine detaillierte Bepflanzungsplanung ist Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Auf die anhängige Plandarstellungen mit der Bezeichnung „Pflanzplan“ (Anlage 2) wird verwiesen.
- 11.2 Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume und Sträucher sind zwingend in den angegebenen Arten und Sorten an der gekennzeichneten Stelle zu pflanzen. Ein Verschieben der Baumstandorte um bis zu 3 m ist zulässig. Die Bäume müssen in der Mindestqualität H 3xv mDb StU 18 - 20 cm gepflanzt werden. Sträucher müssen eine Mindestqualität von Str. 2xv mind. 3 Tr. 125 - 150 cm aufweisen.
- 11.3 Für die zu pflanzenden Bäume ist ein unbefestigter und begrünter Standraum von mindestens 4 m² und außerhalb der von der Tiefgarage unterbauten Freiflächen mit einer Mindestdiefe von 1,5 m anzulegen und mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen.
- 11.4 Die im Pflanzplan dargestellten Privatgärten (Sondernutzungsrecht) sind dauerhaft durch Ansaat und/oder Bepflanzung flächenhaft zu begrünen. Dabei sind pro Garten mindestens 3 Sträucher gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.2 und in der angegebenen Qualität zu pflanzen. Außerhalb der Fläche für die Tiefgarage und der Flächen für Wasserwirtschaft sind auch Laubbäume der 3 Wuchsordnung oder Obstbäume gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1 zulässig.

- 11.5 Für die Schnitthecken als Sichtschutz und zur Hinterpflanzung der Einfriedungen ist ausschließlich Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder alternativ Liguster (*Ligustrum vulgare*) zulässig. Abweichend dürfen hier Pflanzen als Heckenware in einer Mindestqualität von 2xv. mB 125 - 150 verwendet werden. Pro Laufmeter sind dabei 3 Pflanzen vorzusehen.
- 11.6 Die festgesetzten Pflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer zeitnah, jedoch spätestens in der ersten Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung (Erstbezug) des ersten Gebäudes des jeweiligen Bauabschnittes folgt, auszuführen.
- 11.7 Sämtliche durch Planzeichnung und Text festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist unverzüglich bzw. spätestens innerhalb der folgenden Vegetationsperiode mit zulässigen Arten und Mindestqualitäten der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1, nachzupflanzen.
- 11.8 ~~Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und die Bepflanzung sind in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist (vgl. Ziffer 2.9 der Hinweise durch Text).~~

§ 12 Artenschutz

- 12.1 Die Themenkarte „Maßnahmen zum Artenschutz“ ist Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Auf die anhängige Plandarstellungen mit der Bezeichnung „Maßnahmen zum Artenschutz“ (Anlage 3) wird verwiesen.
- 12.2 Gehölzentfernungen sind im Zeitraum zwischen 01.03. und 30.09. eines Jahres unzulässig.
- 12.3 Die Pflanzung von Gehölzen fremdländischer Herkunft und Bodendeckern ist nicht zulässig.
- 12.4 Bauarbeiten durch im Zeitraum von April bis August frühestens ab 6:00 Uhr morgens beginnen und haben vor 19:00 Uhr zu enden. Der Einsatz von starken Strahlern zur Baufeldbeleuchtung in den Nachtstunden ist unzulässig.
- 12.5 Vor Durchführung von Tiefbauarbeiten sind Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen. Dazu ist das Baufeld nach Entfernung der Gehölze durch einen Schutzzaun für Zauneidechsen vor Beginn der Vegetationsperiode abzutrennen. Als Material für den Zaun ist ausschließlich eine glatte Folie zulässig. Der Zaun muss mindestens eine Höhe von 50 cm erreichen und in Erdreich 10 cm eingegraben werden. Von der Eingriffsseite müssen Möglichkeiten zur Übersteigung des Zaunes geschaffen werden. Anschließend ist die geplante Eingriffsfläche während der Vegetationsperiode regelmäßig durch Entnahme von Stauden und Gräsern von Osten nach Westen zu stören. Es darf nur jeweils ein Pflegeabschnitt bearbeitet werden. Auf den schematischen und empfohlenen Zeitablauf in der Begründung wird verwiesen.
- 12.6 Der Schutzzaun für Zauneidechsen ist über die gesamte Bauzeit zu erhalten und wöchentlich auf seine Funktionalität zu prüfen.
- 12.7 Pro Jahr dürfen maximal zwei Materialhaufen entfernt werden. Diese sind ab Anfang August durch eine Folienabdeckung mindestens bis zu einer Höhe von 1 m zu sichern. Ab 01.10. ist der Abtrag von den durch die Folie geschützten Haufen zulässig.
- 12.8 Ohne die vorgenannten unter § 12 Nr. 5 genannten Vergrämuungsmaßnahmen sind Tiefbauarbeiten, darunter fallen auch die Bodensanierungsarbeiten und Aushubarbeiten, ausschließlich zwischen Anfang August und Ende September zulässig.

§ 13 Immissionsschutz

- 13.1 Die Errichtung von Luftwärmepumpen ist nur zulässig, wenn diese folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	7
50	13
55	23

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

§ 14 Boden, Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung / Grundwasser

- 14.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- / Erschließungsflächen (z. B. intensiv genutzte Hofraum- und Lagerflächen, Stellplatzanlagen sowie Zufahrtsbereiche) ist auf das jeweils funktional notwendige Ausmaß zu beschränken.
- 14.2 Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst vollständig innerhalb der ausgewiesenen Flächen für die Wasserwirtschaft zu versickern.
Nur in begründeten Ausnahmefällen (Baugrundgutachten!) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) erfolgen.
Für Niederschlagswasser sind ausreichend große, weitest möglich sickerfähige Rückhalteeinrichtungen, z. B. Mulden und/oder Rigolen, zu schaffen und der Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Dimensionierung sowie der Drosselabfluss der erforderlichen Sicker- / Rückhalteeinrichtungen sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.
- 14.3 Die Entwässerung von privaten Verkehrs-, Hof-, und Wegeflächen in öffentliche Flächen (Straßen und Straßenebenenflächen, etc.) ist unzulässig.

§ 15 Aufschüttung und Abgrabung

- 15.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils nur bis zu einer maximalen Höhe von +/- 1,00 m zulässig. Die jeweilige Randausbildung entlang der Grundstücksgrenzen hat sich jedoch zwingend an den Höhenlagen der Nachbargrundstücke und insbesondere an der Höhenausbildung der Zellerstraße zu orientieren.
- 15.2 Soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches noch erhalten ist, ist die natürliche Geländeoberfläche und Bodenschichtung bestmöglich zu erhalten. Evtl. funktional notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie Stützmauern müssen jeweils einen Mindestabstand von 2,5 m von der Grundstücksgrenze und den auf den bebauten Nachbargrundstücken stehenden Gebäuden einhalten.

§ 16 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Pflanzenliste

1.1 Laubbäume

Bäume 1. Ordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides*
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus*
Birke	Betula pendula*
Stiel-Eiche	Quercus robur*
Winter-Linde	Tilia cordata*

Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides in Sorten „Allershausen“, „Cleveland“, „Emerald Queen“
Hain-Buche	Carpinus betulus, auch Sorte „Fastigiata“
Walnuss	Juglans regia
Vogel-Kirsche	Prunus avium*
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Winter-Linde	Tilia cordata „Erecta“, „Greenspire“

Mindestqualität: H 3xv mDb StU 18 - 20 cm oder Stammbusch / Sol mDb 200 - 250

Im temporären Ortsrandbereich ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzenmaterial (keine Sorten!) zulässig. Innerhalb der Bauflächen und entlang der Erschließungsstraßen sind Sorten zulässig.

Die mit * gekennzeichneten Pflanzen fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG). Die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind bei Baumarten, die mit „*“ gekennzeichnet sind, zu beachten.

Bäume 3. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Spitz-Ahorn	Acer platanoides „Columnare“
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Rotdorn	Crataegus laevigata „Paul´s Scarlet“
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi „Carrierei“
Säulen-Weißdorn	Crataegus monogyna auch Sorte „Stricta“
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Zierkirsche	Prunus x schmittii
Sal-Weide	Salix caprea
Mehlbeere	Sorbus aria, auch Sorten „Magnifica“, „Majestica“, „Lutescens“
Eberesche	Sorbus aucuparia, auch Sorte „Edulis“,
Thüring. Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Winter-Linde	Tilia cordata „Rancho“

Mindestqualität: H 3xv mDb StU 18 - 20 cm oder Stammbusch / Sol mDb 300 - 350

Regionaltypische Obstbäume als Hochstamm oder Halbstamm

Apfelsorten, wie z. B.	Jakob Fischer Brettacher Kaiser Wilhelm
Birnen-Sorten, wie z. B.	Goldbirne Kornbirne Weitfelder Birne
Steinobst, wie z. B.	Bühler Frühzwetschge Hauszwetschge Wangenheims Frühzwetschge

1.2 Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellane
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehdorn	Prunus spinosa
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Blaugrüne Rose	Rosa vosagiaca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Hecken-Rose	Rosa pendulina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer-Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger-Schneeball	Viburnum lantana

Mindestqualität: Str. 2xv mind. 3 Tr. 60 - 100 cm

Es ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzenmaterial zulässig.

1.3 Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Kletterpflanzen bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Waldrebe	Clematis in Arten und Sorten
Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldgeißblatt	Lonicera in Arten und Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidata
Echter Wein	Vitis vinifera
Kletterrosen	Rosa spec. in Arten und Sorten
Spalierobst in Arten und Sorten	

2. Grünordnung und Artenschutz

2.1 Baumfällungen und Gehölzschnitt (Sträucher) sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, d.h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

2.2 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 - 52 AGBGB) wird verwiesen.

2.3 Bezüglich der Herstellung bzw. Pflege der Pflanzflächen wird auf die Beachtung der DIN 18916 und 18919 hingewiesen.

2.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 15°) sind - außerhalb von Flächen für technisch erforderliche Dachaufbauten - fachgerecht durch qualifizierte Firmen und entsprechend den aktuell gültigen Vorschriften und fachtechnischen Regelwerken (z. B. FLL) oder Normen zu begrünen und in dieser Weise zu unterhalten. Diese Ausführung dient neben der Artenvielfalt (Blühpflanzen, Insektenwelt) auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden oder größeren Siedlungszusammenhängen.

2.5 Außenbeleuchtung

Gemäß Art. 11 a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Bei Aufstellung von Beleuchtungsanlagen sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, zu prüfen und die Ziele des Artenschutzes zu berücksichtigen. Es ist daher insektenfreundliches Licht zu verwenden. Dies bedeutet:

- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d.h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K.
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden.

Weitere Informationen: <https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen>

2.6 Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und die Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser hat mindestens folgende Inhalte aufzuweisen:

- Lage und Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen bezogen auf die natürlichen Geländehöhen;
- Höhenanschluss an die angrenzenden Grundstücke;
- Darstellung überbauter Flächen und Grünflächen sowie von evtl. geplanten Abgrabungen und/oder Aufschüttungen;
- Befestigte Flächen mit Materialverwendung;
- Festgesetzte Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort;
- Einfriedungsverläufe und -arten;
- Oberflächenentwässerungen mit Einzugsbereich;
- Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen.

3. Immissionsschutz

3.1 Luftwärmepumpen

Hinweise zu einer nachbarverträglichen Verwendung von Luftwärmepumpen als zeitgemäßes und umweltfreundliches Heizungssystem werden in der Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft- Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ gegeben. Dieses Faltblatt kann von jedem Bauwerber entweder dort direkt angefordert werden oder liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme aus.

3.2 Kirchenglocken

Das Läuten von Kirchenglocken ist zu dulden.

3.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Von der Landwirtschaft (Nutzflächen und Betriebsanlagen) ausgehenden Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen (einschließlich Viehbetrieb / landwirtschaftlichem Verkehr) sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten.

4. Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter BayernViewer-Denkmal eingesehen werden.

5. Brandschutz

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und deren Kennzeichnung entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern;
- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW; in Gewerbegebieten ist eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.
- Für einzelne Nutzungseinheiten, die laut Berechnung die o. g. benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge auf das jeweilige Objekt bezogen sicherzustellen.

- Auslegung des Hydrantenabstandes nach der „Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr; der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.
- Es wird empfohlen, Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.
- Auf das Merkblatt „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ wird verwiesen.

6. Bodenschutz

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Veränderungen der Geländeoberfläche bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen lediglich in unbedingt erforderlichem Maße zulässig.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Oberbodenmieten sind gemäß u. g. technischer Regeln anzulegen und zu pflegen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu treffen. Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018), DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“, DIN 18300 „Erdarbeiten“ zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um das Betriebsgelände einer ehemaligen Gärtnerei mit Betriebs- und Verkaufsgebäude, Glashäuser und Pflanzflächen für die Aufzucht. sämtliche Gebäude wurden größtenteils abgerissen (vereinzelt stehen noch Grundmauern der Nebengebäude), Teile der Zufahrt wurde abgebrochen und der Oberboden wurde abgeschoben und am westlichen Grundstücksrand entlang gelagert. Auf dem Gelände sind mehrere Haufwerke mit klein gebrochenen Materialien (z B. Betonbruch, Ziegelstein oder Asphalt) oder auch Kies-Sand-Gemische vorhanden. Im Bereich von Kellern wurden die Gruben belassen. Daher besteht der anstehende Boden vor Allem aus Kies und etwas Sand.

Das Planungsgebiet der Gärtnerei sowie das nördlich angrenzende Grundstück sind unter der Altlastenkatasternummer 77800222 erfasst. Es handelt sich um eine Altdeponie insbesondere für Bauschutt. Es konnten aber auch weitere Bestandteile wie Dachpappe, Glas, Holz und Porzellan nachgewiesen werden. Im eher nördlichen Bereich konnte auch lagenweise eingebrachter Klärschlamm nachgewiesen werden¹. In einer weiteren Untersuchung wurden im oberflächennahen Bereich erhöhte MKW- und RAK-Werte sowie Kupferwerte und Bleiwerte festgestellt. Die belasteten Böden entsprechend der Z 2-Kategorie.

Es liegt ein Sanierungskonzept vor. Im Bereich der Altablagerung soll der Boden durch Aushub und Abtransport des belasteten Materials saniert werden. Diese Maßnahme ist durch entsprechendes Fachpersonal zu begleiten, das Material zu beproben und fachgerecht entsprechend der Deklaration zu entsorgen. Im Bereich der Gärtnerei soll im Bereich des Schurfes 4 (Verunreinigung durch Mineralöl) der Boden ausgehoben und als Haufwerk auf einer Folie oder in einem Container gelagert, beprobt und abschließend fachgerecht entsorgt werden. Auch im Bereich der Montagegrube soll der Boden ausgetauscht werden. Auch hier soll das Haufwerk auf einer Folie gelagert, beprobt und abschließend fachgerecht entsorgt werden.

In allen Fällen sind die Arbeiten durch einen Gutachter zu begleiten und dokumentieren und der Sanierungserfolg durch Beprobungen der Sohl- und z. T. Randbereich nachzuweisen².

¹ BLASY + MADER GmbH, Eching am Ammersee, „Gutachten Orientierende Untersuchung Rieden-Zellerberg, Landkreis Ostallgäu, Altlastenkataster-Nr. 77800222.“, 2017

² Bosch, U., Markt Rettenbach, „Erläuterungsbericht zur Altlast-Detailerkundung nach §§ 3 und 4 der BBodSchV "Ehemaliger Gärtnereibetrieb" in Rieden-Zellerberg“, 2022

7. Niederschlagswasserbeseitigung

Innerhalb des Geltungsbereiches setzt sich der Untergrund gemäß der digitalen Geologischen Übersichtskarte aus hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter zusammen. Die digitale Übersichtsbodenkarte gibt für die obere Schicht im Großteil des Gebietes fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) an. Der anstehende Oberboden wurde abgeschoben, Das Gelände besteht aus Kiesboden. Daher wird von einer Sickerfähigkeit ausgegangen.

Es ist beabsichtigt, eine möglichst vollständige bzw. weitreichende Versickerung des Niederschlagswassers sicherzustellen. Notwendige Sickeranlagen müssen an die sickerfähige Kiesschicht angeschlossen werden. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer TREN OG, das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Ostallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Ferner wird auf die DWA Arbeitsblätter A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) und A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" verwiesen, deren Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung !

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
- Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wird empfohlen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

8. Versorgungsleitungen

Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Da bei einer Beschädigung der Kabelleitungen Lebensgefahr besteht und es außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggararbeiten im Planungsbereich die aktuellen Kabelpläne bei der

LEW Verteilnetz (LVN)
Betriebsstelle Buchloe
Bahnhofstraße 13
86807 Buchloe
Tel.: 08241/5002-386
buchloe@lew-verteilnetz.de

zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen und ein Spartengespräch anzuberaumen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Auf die einschlägigen Vorschriften bei Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches DIN VDE, DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210), DIN VDE 0105, die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse sowie das Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel wird verwiesen. Dieses ist abrufbar unter: https://geoportal.lvn.de/apak/static/Merkblatt_zum_Schutz_erdverlegter_Kabel.pdf.

9. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle 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.

10. Vermessungszeichen

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Marktoberdorf beantragen.

11. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Gemeinde Rieden und dem Planungsbüro Daurer + Hasse keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

Rieden-Zellerberg, den

(Siegel)

.....
Inge Weiß, 1. Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

für die **Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Nördlich der Zellerstraße"** in Zellerberg.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Rieden hat in der Sitzung vom 24.07.2023 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Nördlich der Zellerstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der **TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit Planzeichnung, Satzungstext und Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom 15.07.2024 vom 01.08.2024 bis 06.09.2024 im Rathaus der Gemeinde Rieden sowie in den Räumen der VG Pforzen öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website (www.rieden-zellerberg.de) veröffentlicht.

Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom 24.07.2024 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie **BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 02.12.2024 vom xx.yy.2024 bis xx.yy.2024 im Rathaus der Gemeinde Rieden sowie in den Räumen der VG Pforzen öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website (www.rieden-zellerberg.de) veröffentlicht.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom xx.yy.2024 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurden alle Träger Öffentlicher Belange, deren Fachbereiche inhaltlich berührt werden, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb Monatsfrist gebeten.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Rieden hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2025 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Nördlich der Zellerstraße" in der Fassung vom xx.yy.2024 mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" als Satzung beschlossen.

Rieden, den

(Siegel)

.....

Ingeborg Weiß, 1. Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass diese Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seite 1 bis 17) und der Begründung (Seiten 1 bis 40), jeweils in der Fassung vom xx.yy.2024, dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2024 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Rieden, den

(Siegel)

.....

Ingeborg Weiß, 1. Bürgermeisterin

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____.____.2025.

Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Schadensersatzansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hinzuweisen.

Es wurde ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Dieser ist in die Begründung integriert.

Rieden, den

(Siegel)

.....

Ingeborg Weiß, 1. Bürgermeisterin

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Anna-Lina Risse
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner