



# **GEMEINDE RIEDEN**

## **Bebauungsplan Nr. 8 „Zellerberg Nord-Ost“**

### **TEXTTEIL**

**Schongau, den**  
Geändert:  
Endfertigung:

**27.04.2020**

Städtebaulicher Teil

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

Landschaftsplanerischer Teil

**FREIRAUMGESTALTUNG &  
LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**  
**Heidi FRANK-KRIEGER**  
**Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin**  
Lindenstraße 13a  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: 08341/41697 Fax: -41435  
mail: [frank-krieger@t-online.de](mailto:frank-krieger@t-online.de)

Die Gemeinde Rieden, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom ..... aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), 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, den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 8 „Zellerberg Nord-Ost“ als Satzung.

# SATZUNG

## § 1

### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner, Weinstraße 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 00.00.2020, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Das Gebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Rieden mit folgenden Flurnummern:

Fl.Nr. 226/1, 233, 233/1, 247/2, 246/1, 246/2, 246/3, 266/24, 264/1, 219

## § 2

### **Art der baulichen Nutzung**

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen) werden zugelassen.

## § 3

### Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen (jeweils Obergrenzen) bestimmt.

Bei Reihenmittelhäusern wird eine GRZ, in Abweichung zu der in der Nutzungsschablone festgesetzten Zahl, mit 0,5 festgesetzt, wobei die zulässige GRZ von 0,4 bei der Nutzungsschablone 2 für das Gesamtgrundstück nicht überschritten werden darf.

Bei Reihenmittelhäusern wird eine GFZ, in Abweichung zu der in der Nutzungsschablone festgesetzten Zahl, mit 1,0 festgesetzt, wobei die zulässige GFZ von 0,8 bei der Nutzungsschablone 2 für das Gesamtgrundstück nicht überschritten werden darf.

#### 3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung den jeweiligen Bereichen unterschiedlicher Nutzung (Nutzungsschablonen 1 – 5) zugeordneten Zahlen der Vollgeschosse sind Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden. Das, in der Nutzungsschablone 2 festgesetzte Staffelgeschoß (P), ist mit maximal 2/3 des darunterliegenden Normalgeschoßes auszubilden.

#### 3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe der baulichen Anlagen ist im Planteil den festgesetzten Nutzungsschablonen 1- 5 zugeordnet und ist zwingend einzuhalten.

Maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschoßes( OKFF) im Hauptgebäude wird durch eine absolute Höhenangabe in der Planzeichnung festgesetzt.

#### 3.4 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (Nutzungsschablone 2, 3 und 4) auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

## § 4

### Bauweise

#### 4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Im Bereich der Nutzungsschablone 1 werden gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen über 50 m zugelassen.

#### 4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Gartenlauben oder Holzlegen im Sinne der BauNVO §14 i.V. Art. 63 Abs. 1 Nr. 1 BayBO sind unter folgenden Einschränkungen zulässig:

Nebenanlagen wie Gartengerätehäuser und Gewächshäuser sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen bis maximal 12 m<sup>2</sup> und maximal 36 m<sup>3</sup> zulässig.

Zulässig sind nur Sattel- und Flachdächer. Pultdächer werden ausgeschlossen.

Bei Mehrfamilienhäusern ist je Gartennutzungseinheit eine Nebenanlage bis 6 m<sup>2</sup> zulässig.

## § 5

### Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

5.2 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anzuwenden.

## § 6

### Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 6.1 Gestaltung der Gebäude:

- 6.1.1 Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Breite ist. Bei Doppelhäusern gilt der Gesamtbaukörper. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte der Baukörper so zu wählen, dass die Traufe min. 4/5 der Giebelseite beträgt. Weiterhin ist bei Doppelhaushälften ein Gebäudeversatz bis max. 1,5 m zulässig.
- 6.1.2 Bei Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen (Reihenhausanlagen) sind gemeinsam genutzte Mülltonnenanlagen einzuhausen. Es gelten die Regelungen des §14 Baunutzungsverordnung ( BauNV)
- 6.1.3 Außenwandflächen sind zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farbtöne sind unzulässig.
- 6.1.4 Hauptgebäude sind auch in Holzbauweise zulässig.
- 6.1.5 Quergiebel dürfen in der Breite die halbe Hauslänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,6 m tiefer als der Hauptfirst liegen.

#### 6.2 Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten

- 6.2.1 Es sind Sattel- ~~und Walm~~dächer zulässig. Bei der Nutzungsschablone 2 sind auch Pultdächer 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 0,60 m betragen.  
Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer mit einer Neigung von 2° bis 7° zulässig, diese sind extensiv zu begrünen.
- 6.2.2 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.
- 6.2.3 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 Glas-eindeckungen zulässig.

6.2.4 Dachaufbauten dürfen zusammen  $\frac{1}{3}$  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  $\frac{1}{3}$  der Dachlänge erlaubt. Der Abstand zwischen den Gauben hat mindestens 1,50 m, der Abstand zum Ortgang mindestens 2,00 m zu betragen.

6.2.6 Bei Doppelhaushälften sowie Reihenhäusern dürfen pro Dachflächenseite maximal zwei liegende Dachfenster eingebaut werden. Bei Einzelhäusern ist je 5 m Trauflänge ein Dachflächenfenster zulässig. Die Fenstergröße darf 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

6.2.7 Bei allen Baukörpern muss der First über die Längsrichtung verlaufen.

6.2.8 Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden in und an Dach- und Außenwandflächen zulässig. Eine Aufständigung wird nicht zugelassen.

### 6.3 Gestaltung der Außenanlagen

#### 6.3.1 Abgrabungen

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

6.3.2 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.

#### 6.3.3 Park- und Stellplätze

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sind die Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengitter) oder in Verbundpflaster auszuführen.

#### 6.3.4 Einfriedung

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. Durchgehende Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune haben einen Bodenabstand von 0,1 m einzuhalten. Stellplätze und Garagenzufahrten (bis 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie) dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden. **Tujenhecken und Gabbionenmauern sind unzulässig.**

## § 7

### Stellplätze, Verkehrsflächen

- 7.1 Anzahl der Stellplätze  
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagenstellplätze werden auf die Zahl der Stellplätze angerechnet.
- 7.2 Der Abstand von Garagen zum öffentlichen Straßenraum muss bei direkter Zufahrt mind. 5,0 m betragen, ausgenommen hiervon ist die nördlich festgesetzte Garagenzeile.
- 7.3 Bauweise der Garagenbauten  
Garagen sind nur innerhalb und außerhalb der Baugrenzen in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 7.4 Grenzgaragen sind zulässig. Garagen sind bei beidseitigem Grenzanbau einheitlich zu gestalten.
- 7.5 Tiefgaragen  
Bei Geschosswohnungsbauten besteht Tiefgaragenpflicht. Oberirdische Stellplätze sind nur für Besucher zulässig. Die Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen sind einzuhausen und schallabsorbierend auszukleiden.  
Tiefgaragen sowie deren Ein- und Ausfahrtsgebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Es gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO.

## § 8

### Grünordnerische Festsetzungen

- 8.1 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.
- 8.2 Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum II. Ordnung aus der Empfehlungsliste unter Hinweise oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Mit Ausnahme der verbindlichen Baumreihe südlich des öffentlichen Gebäudes mit Stellplätzen sind die Baumstandorte variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an die zeichnerischen 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.

- Bei Vorgartenbepflanzung sind einheimische Arten zu verwenden (siehe Hinweise).
- 8.3 Gehölzfreie sowie Flächen unterhalb von Bäumen in öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe, humusarme, artenreiche extensive Blühwiesen anzulegen.
- 8.3 Die Pflanzung der Gehölze hat bis spätestens 1 Wuchsperiode nach Fertigstellung des bezugsfertigen Gebäudes zu erfolgen.
- 8.4 Flachdächer auf Garagen sind zu begrünen.
- 8.5 Dem Bauantrag ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben.
- 8.6 Die Kompostierung geeigneter Gartenabfälle ist auf dem jeweiligen Grundstück anzustreben. Ansonsten ist die im Gemeindegebiet eingeführte Biotonne zu verwenden.
- 8.7 Die öffentlichen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 8.8 Anfallender Oberboden ist soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischen zu lagern.
- 8.9 Die Pflanzabstände zur straßenseitigen Grenze (2 m) und zu landwirtschaftlichen Flächen (4 m) sind zu beachten.
- 8.10 Für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. Berechnungen im Umweltbericht 0,33 ha an Ausgleichsfläche erforderlich. Der Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird auf zwei externen Flurstücken nachgewiesen: Nr. 261, Gemarkung **Rieden** sowie einer Teilfläche der Fl.-Nr. 252/1, Gemarkung Rieden. Aufgrund des Anerkennungsfaktors von 1,5 bzw. 1,75 werden für den rechnerischen Bedarf von 0,33 ha insgesamt real 0,23 ha benötigt. **Von den insgesamt zur Verfügung stehenden 0,36 ha bleibt in Fl.-Nr. 261 somit ein Überschuss von 0,03 ha für andere Maßnahmen übrig.**

## § 9

### Immissionsschutz

Hinsichtlich des Lärmschutzes der Nachbarschaft gegen Sport- und Freizeitlärm sind die Bestimmungen der 18. BImSchV zu beachten.

Die Firstwand Nord des Garagengebäudes im Norden der Wohnbebauung mit einer Länge  $L=114$  m ist mit einer Höhe  $H = 3,5$  m zu errichten.

In Verlängerung o.g. Firstwand Richtung Westen ist eine ggf. transparente Schallschutzwand mit einer Länge  $L = 10$  m und Höhe  $H = 3,5$  m zu errichten.



## § 10

### Sonstiges

- 10.1 Bauantrag  
Den Bauanträgen ist ein Höhenplan beizufügen, der die Höhenlage der Gebäude im Gelände mittels eines Höhenrasters nachweist.
- 10.2 Sichtdreiecke  
Innerhalb von Sichtdreiecken sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,80m über der Oberkante Straßenmitte unzulässig.

## § 11

### Abwasserbeseitigung

- 11.1 Schmutzwasser  
Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanal zuzuführen.
- 11.2 Oberflächenwasser  
Über Dachflächen und private befestigte Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten oder Rigolen auf den Grundstücken zu versickern.

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 m<sup>2</sup> eingeleitet werden soll.

Die flächenhafte Versickerung von Flächen <1000 m<sup>2</sup> 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.

- 11.3 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.

## § 12

### Hinweise

#### 12.1 Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmaler 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.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 12.2 Schutzgut Boden

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ostallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.“

#### 12.3 Emissionen

Auf mögliche Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm), die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, wird hingewiesen. Diese sind zu dulden.

#### 12.5 Artenlisten

##### 12.5.1 Heimische B ä u m e II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
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).

### 12.5.2 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 lantana	Wolliger Schneeball **

Mindestpflanzgröße: 3-5 Triebe, 60-100 cm

Die mit „\*\*“ gekennzeichneten Arten haben giftige Pflanzenteile.

### 12.5.3 Obstbäume:

Apfelsorten: z. B. Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Roter Boskop, Gravensteiner, Jakob Lebel

Birnsorten: z. B. Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Graue, Alexander Lucas, Gemeine Felsenbirne

Zwetschgensorten: z. B. Hauszwetschge, Schöneberger Zwetschge, Hengstpflaume.

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

## § 13

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Zellerberg Nord-Ost“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Rieden,

Inge Weiß  
1. Bürgermeisterin