



# **GEMEINDE RIEDEN**

## **1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 7 mit integriertem Grünordnungsplan „GEWERBEGEBIET RIEDEN SÜD“**

### **TEXTTEIL**

**Schongau, den**  
Geändert:  
Endfertigung:

**13.07.2020**  
26.10.2020

Städtebaulicher Teil

Landschaftsplanerischer 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)

**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, die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Rieden Süd“ 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.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung ersetzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rieden Süd“ zur Gänze.

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

Fl.Nr. 241, 241/1, 241/2, 241/3, 241/4, 241/5, 241/6, 240, 240/2, 240/3, 240/4, 240/5 und 247 Teilfläche

## § 2

### **Art der baulichen Nutzung**

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß §8 der Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

2.1 Im Geltungsbereich sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Flächen für die Feuerwehr
- Flächen für den erschließenden und ruhenden Verkehr
- Flächen für die Grünordnung

2.2 Nicht zulässig sind (gem. § 1 (5) BauNVO):

- Tankstellen, jedoch als Nebenanlage zulässig, wenn sie nicht der Öffentlichkeit zugänglich sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden (gem. § 8 (3j) BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.4 Ausschluss von Ausnahmen (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

2.5 Ausschluss bestimmter Arten von baulichen und sonstigen Anlagen (gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die nicht im direkten räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen im Plangebiet ansässigen Betrieb stehen und deren Verkaufsfläche 100 m<sup>2</sup> überschreitet.

## § 3

### Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe maximaler Wand- und Firsthöhen sowie durch Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

3.2 Im Plangebiet darf die Wandhöhe an der Traufseite der baulichen Anlagen höchstens 7,5 m, die Firsthöhe darf höchstens 10,0 m, gemessen jeweils von der Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss bis zum Schnitt mit der Dachhaut, betragen. Bei Gebäuden mit einer Flachdachkonstruktion ergibt sich die Wandhöhe von 10,0m vom Schnittpunkt Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zur Oberkante der Attika.

3.3 Der Rohfußboden des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen, gemessen in Grundstücksmitte. Bei Gebäuden mit nutzungsbedingt erforderlichen Laderampen sind Ausnahmen in den betreffenden Bauteilen bis max. 1,50 m zulässig.

3.4 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung zugeordneten Zahlen der Vollgeschosse sind Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden.

## **§ 4**

### **Bauweise**

#### 4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Im Geltungsbereich werden gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen über 50 m zugelassen.

## **§ 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 in der Fassung vom 01.09.2018 anzuwenden.

## **§ 6**

### **Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### 6.1 Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten

- 6.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer auszuführen. Nebengebäude, Anbauten sowie Garagen dürfen auch mit einem Flachdach und nur in der Ausführung mit umlaufenden Attiken errichtet werden. Die Gliederung größerer Baukörper in Satteldächer und Teilflächen in der Ausführung eines Flachdaches ist erlaubt. Die Dachneigung der Satteldächer wird mit 16° bis 25° festgelegt.
- 6.1.2 Oberlichtbänder und einzelne Dachaufbauten sind zulässig. Gebäudetechnisch bedingte bauliche Anlagen sind grundsätzlich erlaubt; deren genaue Ausführung ist zur Überprüfung und Genehmigung in den Baugenehmigungsunterlagen exakt darzustellen.

### 6.1.3 Dachüberstand

Der übliche Dachüberstand bei Satteldächern beträgt maximal 1,0 m. Größere Vordachkonstruktionen, die z.B. der Materiallagerung dienen sollen, dürfen ausnahmsweise bis zu einer freitragenden Ausladung von maximal 5,0 m, gemessen ab der Außenwandkante des Gebäudes, errichtet werden. Die vor beschriebenen Vordachkonstruktionen werden allerdings voll der Gesamtlänge bzw. Gesamtbreite des Gebäudes zugerechnet und zur GFZ- / GRZ- Berechnung wie das Gebäude angesetzt.

### 6.1.4 Dacheindeckung

Flachdächer sind zu begrünen bzw. alternativ zu bekieseln. Die Begrünung bei geeigneter Dachausführung wird ausdrücklich gewünscht.

Die Dacheindeckung geneigter Dächer kann sowohl mit Ziegel- oder Betondachsteinen oder als Metalleindeckung erfolgen. Die Farbtonpalette kann von naturroten Farbtönen über Brauntöne und in Grautönen erfolgen. Grell farbige und schwarze Dachflächen sind unzulässig.

### 6.1.5 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur zusammenhängend an Traufe oder First aus nicht reflektierendem dunklem Material einzubauen. Aufständerungen von Flächenkollektoren und PV-Anlagen bis 1,0 m sind nur auf Flachdächern zulässig. Ansonsten ist die direkte parallele Auflage auf die Dachfläche Vorschrift.

## 6.2 Gestaltung der Gebäude:

6.2.1 Die Firstrichtung und Gebäudeausrichtung ist senkrecht oder parallel zu den Erschließungsstraßen festzulegen.

6.2.2 Bei Wandteilen über 40 m Länge muss eine Gliederung erfolgen.

Die Gesamtbreite der Gliederungselemente darf ein Viertel der Gesamtlänge der betreffenden Gebäudefront nicht überschreiten.

6.2.3 Bei der Wand- und Fassadengestaltung sind zulässig:

- Verputztes Mauerwerk mit Anstrich
- Vorgehängte, hinterlüftete Fassaden
- Holzverkleidungen aller Art

Grelle Farbgebung, auch in kleinen Teilflächen ist unzulässig.

Die Farbgebung der Gebäude hat im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Gemeinde durch Vorlage aussagekräftiger Ansichtspläne zu erfolgen.

Planungsziel sind Gebäude, die sich in das Orts- und Landschaftsbild

### 6.3 Gestaltung der Außenanlagen

6.3.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten.

6.3.2 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer, ohne Sockel und ohne künstliche Böschung anschließen.

#### 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. Der nördliche Randstreifen der internen Erschließungsstraße wird mit artreicher Extensivwiese begrünt.

6.3.4 Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen und zu überdachen. Das auf solchen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vor seiner Ableitung entsprechend zu reinigen (z. B. auch Leichtflüssigkeitsabscheider).

#### 6.3.4 Einfriedung

Einfriedungen sind nicht höher als 2,20 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche zulässig. Durchgehende Mauern/Sockel und Erdwälle sind nicht zulässig. Der Abstand von Einfahrtstoren zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.

Stacheldraht in Verbindung mit einer Einfriedung ist unzulässig.

Um Barrierewirkungen für Kleintiere wie z.B. Igel zu verhindern, sind Bodenabstände von ca. 10 cm einzuhalten oder Durchschlupfmöglichkeiten zu schaffen.

## § 7

### Stellplätze, Verkehrsflächen

7.1 Überdachte Stellplätze, Stellplätze und unterirdische Anlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

7.2 Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Sie sind mind. 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten

- 7.3 Es sind folgende Stellplätze nachzuweisen:
- 2 Stellplätze pro Betriebsleiterwohnung,
  - 1 Stellplatz pro 30-40 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei Büro- und Verwaltungsräumen, jedoch mind. 1 Stellplatz je Einzelbüro,
  - 1 Stellplatz pro 50-70 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche oder je 3 Beschäftigte bei Handwerks- und Gewerbebetrieben,
  - 1 Stellplatz pro 80-100 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche oder je 3 Beschäftigte bei Lagerräumen bzw. Lagerplätzen.

#### 7.4 Sichtdreiecke

Innerhalb der in die Planzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art durch bauliche und nicht bauliche Anlagen über 0,90 m Höhe über Oberkante Straße unzulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist in den Sichtdreiecken unzulässig.

## § 8

### Grünordnerische Festsetzungen

#### 8.1 Landschaftspflege und Ortsbild

- 8.1.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Verkehrsflächen, Wege, Lager- und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBO als Grünflächen anzulegen, zu nutzen und zu unterhalten.
- 8.1.2 Stellplatzanlagen sind durch ausreichend breite Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher in Gruppen zu max. 6 Stellplätzen zu gliedern.
- 8.1.3 Geländemodellierungen sind zu vermeiden. Ausnahmsweise sind sie zur Einbindung der Gebäude und der Erschießungs- und Stellplatzanlagen in das bestehende Gelände zulässig.
- 8.1.4 Das Gebiet erhält entlang der westlichen, süd-westlichen und östlichen Außengrenze eine bis zu 10 m breite Gehölzpflanzung als Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund. Die süd-östliche Eingrünung wird als artenreiche Extensivwiese angelegt. Die ca. 3,0 - 5,0 m breite Randeingrünung im Norden erfolgt auf privatem Grund.
- 8.1.5 Die Gebietsdurchgrünung erfolgt über ca. 6,0 m breite Grünstreifen zur Unterteilung der einzelnen Gewerbegrundstücke als private Grünflächen. Die genaue Lage ergibt sich entsprechend der jeweiligen Grundstücksaufteilung.

8.1.6 Bezüglich Pflanzenmenge und Pflanzabstand ist folgendes Bepflanzungsgebot zu beachten:

Bäume:	Pflanzqualität: mind. 2xv; StU: 10-12 cm pro 8 Laufmeter mind. 1 Baum
Sträucher	Pflanzqualität: vStr. 5 Tr. 100-150 cm Pflanzabstand 1,50 m, neben Bäumen 2,50 m

Die Arten sind den Hinweisen 1.1 „Artenlisten“ zu entnehmen.

8.1.7 Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Grünflächen sind spätestens bis zum 01. Mai des auf die Fertigstellung folgenden Jahres zu bepflanzen.

8.1.8 Dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung ist ein Frei-flächen- gestaltungsplan beizugeben, der mindestens folgende Angaben ent-hält:

- Höhenlage der Gebäude, bezogen auf die natürliche Geländehöhe und An-schluss der öffentlichen/privaten Nachbargrundstücke
- Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sowie deren Befestigung mit Angabe der geplanten Höhensituation
- Unterbringung der Müll- und Wertstoffbehälter
  
- Standorte und Arten der vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen
- überbaute Flächen, befestigte Flächen, Verkehrsflächen, Grünflächen

8.1.9 Der erforderliche Flächenbedarf für Maßnahmen zum Schutz. zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfasst für die ursprüngli-che Fassung **13.635 m<sup>2</sup>**. Der reale Flächenbedarf beträgt 6.599 m<sup>2</sup> (s. Ein-griffsregelung im Umweltbericht). Die Kompensationsmaßnahmen dafür wer-den auf den externen Flurstücken der Gemeinde, Fl.-Nr. 1270, 1272 und 1283 (jeweils Teilflächen), Gemarkung Rieden, umgesetzt. Der zusätzliche Flä-chenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i.R. der 1. Än-derung und Erweiterung beträgt **4.214 m<sup>2</sup> (0,42 ha) und wird intern auf der Fl.-Nr. 240/2, Teilfläche, nachgewiesen sowie auf den nachfolgend beschriebe-nen externen Grundstücken:**

**Intern:**

- Fl.-Nr. 240/2, Gmk. Rieden, Teilfläche (real 775 m<sup>2</sup>): **1.550 m<sup>2</sup>**

**Extern:**

- Fl.-Nr. 135, 324 und 333, Gmk. Rieden, jeweils Teilflächen, insg. **1.900 m<sup>2</sup>**

- Fl.-Nr. 261 Gmk. Rieden, Teilfläche, (real: 1,5 = **92 m<sup>2</sup>**) **138 m<sup>2</sup>**

- Fl.-Nr. 125 Gmk. Weicht, **Jengen** (real: x 0,6 = **2.933 m<sup>2</sup>**) **1.760 m<sup>2</sup>**

- Fl.-Nr. 1270, Gmk. Rieden, Teilfläche (real 417 m<sup>2</sup>) **626 m<sup>2</sup>**

Summe: **4.214 m<sup>2</sup>**



Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß §9 Abs. 1a Satz 1 BauGB dem Eingriff zugeordnet, sodass die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen sind.

Vor der Umsetzung der Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist Kontakt aufzunehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

8.1.10 Die ökolog. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind wie folgt umzusetzen:

Interne ökologische Ausgleichsfläche:

Fl.-Nr. 240/2, Teilfläche; Gmk. Rieden, Anerkennungsfaktor 1:2

Flächengröße: real: 775 m<sup>2</sup>, anerkennenswert: **ca. 1.500 m<sup>2</sup>**

Zielbiotop:

Magerrasen mit Einzelgehölzen und mit ökologischen Strukturelementen

Herstellungsmaßnahmen:

- a) Abtrag des Oberbodens, Auftrag einer feinkörnigen Kiesmischung
- b) Ansaat mit Magerrasensaatgut, Auftrag von ortseigenem Mähgut; Schnittzeitpunkt frühestens Spätsommer; Abtransport des Mähguts, Verzicht auf jegliche Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel
- c) Pflanzung heimischer, standortgerechter Laubbäume und Sträucher
- d) Maßnahmen zur ökologischen Strukturanreicherung wie
  - Vogelnistkästen
  - Insektennistkästen
  - Sandhaufen
  - Steinhaufen
  - Totholz etc.

Externe ökologische Ausgleichsflächen:

**Fläche A:**

Fl.-Nr. 135 (900 m<sup>2</sup>), 324 (300 m<sup>2</sup>) und 333 (700 m<sup>2</sup>), jeweils Teilflächen;  
Eigentümerin: Gemeinde Rieden

Flächengröße gesamt:

**ca. 1.900 m<sup>2</sup>**

Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto

Zielbiotope:

Artenreiche Feldgehölze mit heimischen Sträuchern und Laubbäumen

Herstellungsmaßnahmen:

Bereits umgesetzt und gemeldet seit 11.11.2019

**Fläche B:**

Fl.-Nr. 261, Teilfläche; Gmk. Rieden, Anerkennungsfaktor 1:1,5

Flächengröße: real: **92 m<sup>2</sup>**, anerkennungswert: **ca. 138 m<sup>2</sup>**

Zielbiotop:

Streuobstwiese mit zahlreichen ökologischen Strukturelementen

Herstellungsmaßnahmen:

- a) 14 Obstbäume: Äpfel: Roter Boskop, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel (je 2 Stück); Birnen: Alexander Lucas (2 Stück), Gute Graue (1 Stück); Zwetschgen: Schönberger Zwetschge (2 Stück); Mirabelle (2 Stück)
- b) Schaffung eines 2m-breiten Durchgangs durch die nördl. angrenzende Thujahecke
- c) Extensivwiese: Aushagerungsmahd zur Extensivierung in den ersten Jahren 2-mal pro Jahr, 1. Schnitt frühestens ab 15. Juni, 2. Schnitt frühestens ab 1. September, in den darauffolgenden Jahren Schnittzeitpunkt frühestens Spätsommer; Abtransport des Mähguts, Verzicht auf jegliche Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel
- d) Maßnahmen zur ökologischen Strukturaneicherung wie  
Vogelnistkästen, 5 Stück  
Insektennistkästen  
Sandhaufen  
Steinhaufen  
Totholz etc.

**Fläche C:**

Fl.-Nr. 1270, Teilfläche,

Flächengröße real 417 m<sup>2</sup>, anerkennungswürdig:

**ca. 626 m<sup>2</sup>**

Maßnahmenkonzept siehe **nachfolgendes Kapitel 6.2.2.2**

**Gesamtsumme ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf externen Grundstücken für die 1. Änderung und Erweiterung: 4.214 m<sup>2</sup>**

**6.2.2.2 Ökologische Ausgleichsflächen gem. Urfassung**

Die Ausgleichsflächen gem. Urfassung werden auf den externen Flurstücken Nr. 1270, 1272 und 1283, jeweils Teilflächen, umgesetzt.

Fläche:

Fl.-Nr. 1270, 1272 und 1283, jeweils Teilflächen; Eigentümerin: Gemeinde Rieden

Flächengröße gesamt:

ca. 7.016 m<sup>2</sup>

Bestand:

Geländestruktur: west-exponierter Hang, Hangfuß, z.T. intensiv gepflegt, eingetiefter, begradigter Bach ohne Uferkrautsaum, Brennesselfluren

Zielbiotop:

Biotopkomplex aus Magerrasen, artenreicher Magerwiese, Streuobstwiese, wechselfeuchter Amphibienmulde, naturnahen Bach- und Uferabschnitten, Uferbegleitgehölzen

Herstellungsmaßnahmen:

Hangbereich und westliche ebene Fläche (Fl.-Nr. 1270, Teilfläche)

- Aushagerung der starkwüchsigen Hochstaudenfluren im unteren Hangbereich (Pestwurz- Brennessel-Mädesüß-Flur entlang des Wegs) sowie der dichten Brombeer-Brennessel-Flur in der süd-östlichen Teilfläche: in den ersten 3 bis 5 Jahren 2-malige Mahd pro Jahr Ende Mai, Ende August/Anfang September, später 1-mal pro Jahr im Spätsommer/Frühherbst, Abtransport des Schnittguts, Verzicht auf Düngen, Mulchen, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Sonstige Hang-Flächen: 1-malige Mahd pro Jahr im Frühsommer, Abtransport des Schnittguts, Verzicht auf Düngen, Mulchen und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Pflanzung von 1 Apfelbaum, 1 Zwetschge und 2 Quitten in süd-östlicher Teilfläche (derzeit dichte Brombeer-Brennessel-Flur), alte Sorten, Hochstamm, ggf. Schafbeweidung unter den Obstbäumen
- ebene, westliche Teilfläche (beidseits des Schotterwegs bis zum Graben): 1-malige Mahd pro Jahr im Frühsommer, Abtransport des Schnittguts, Verzicht auf Düngen, Mulchen und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Entfernen der Ablagerungen (Gartenabfälle) im Bereich der Sickerquelle
- eingezäunte Fläche: Schafbeweidung 5 Schafe an 5 Tagen 2-mal pro Jahr (Ende Mai, Ende August/Anfang September), Verzicht auf Mulchen und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Monitoring durch den Obst- und Gartenbauverein in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband zur Beobachtung der Vegetationsentwicklung
- Abflachung des nord-östlichen Grabenufers, Pflanzung von 2 bis 3 Bäumen (Erlen, Weiden), Vermeidung von Verschattung der Magerfläche

Graben (Fl.-Nr. 1272) und Bachbegleitfläche (1283)

- Uferabflachungen oberhalb der Mittelwasserlinie
- standortgerechte Uferkrautflur
- Pflanzung einzelner Weiden und Erlen als Bachbegleitgehölze (unter Einhaltung der nachbarschaftlichen Grenzabstände)
- Flachwassermulde als Amphibienlaichhabitat (1283)

Aufwertung:

Faktor 1,5    Flächengröße: real: 7.016 m<sup>2</sup>    anerkennungswürdig: 10.524 m<sup>2</sup>

Bedarfsdeckung:    Kompensationsbedarf: 9.898 m<sup>2</sup>; real 6.599 m<sup>2</sup>

Restfläche (verfügbar für sonstige Bauleitplanung):  
real 417 m<sup>2</sup>, anerkennungswürdig: 626 m<sup>2</sup>

8.2    Wasserhaushalt

Unverschmutztes Oberflächenwasser und Niederschlagswasser von Dachflächen ist möglichst flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern.

## § 9

### Immissionsschutz

9.1    Landwirtschaft:

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

9.2    Verkehr:

Gleiches gilt für Lärm- und Geruchsbelästigungen, welche durch die westlich angrenzende Kr OAL 13 entstehen.

9.3    **Das Genehmigungsverfahren wird ausgeschlossen.**

## § 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 Grundwasser:

Grundwasser wurde bei Bodenaufschlüssen bis in eine Tiefe von 5 - 6 m nicht angetroffen.

#### 11.3 Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser)

Regenwasser kann auch in eine Zisterne (Wasserspeicher mit Rückhaltevolumen) geleitet werden. Der Notüberlauf ist an die grundstückseigene Versickerungsanlage (siehe Pkt. 11.2) anzuschließen. Der Bau von Regenwasserspeichern ist zulässig.

#### 11.4 Bei der Bemessung der Regenwasserbehandlungsanlagen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, des DWA Arbeitsblatts A 138, „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFrei sowie die dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser) mit heranzuziehen. Können die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten werden, ist beim Landratsamt Ostallgäu eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen!

Eine wasserrechtliche Genehmigung ist zum Beispiel erforderlich, wenn Niederschlagswasser von nichtbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m<sup>2</sup> eingeleitet werden

#### 11.5 Wild abfließendes Wasser darf nicht auf unterliegende Grundstücke gelangen. Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen.

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

## § 12

### Werbeanlagen

#### 12.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und in der gewünschten Ausführung mit den Genehmigungsunterlagen vorzulegen.

- 12.2 Werbeanlagen sollen den Gebäuden möglichst direkt zugeordnet sein, freistehende Anlagen sind nur ausnahmsweise zugelassen. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- 12.3 Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist hinsichtlich Stärke und Höhe (nur Erdgeschossbereich) auf das Notwendige zu reduzieren. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blink- und Wechsellichter unzulässig.
- 12.4 Werbeanlagen auf bzw. am Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind unzulässig.
- 12.5 Werbeanlagen dürfen nicht in den Außenbereich wirken.

## **§ 13**

### **Hinweise**

#### 13.1 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.

#### 13.2 Schutzgut Boden

Die Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurden vom Landratsamt in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen geprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Ostallgäu auf Verlangen vorzulegen.

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel Z.4 und DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

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.“

### 13.3 Löschwasser

Nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 ist in Gewerbegebieten eine Löschwasserbereitstellung von mind. 1600 l/min (96m<sup>3</sup>/h) über zwei Stunden erforderlich.

Soweit die Bebauung größere Löschwassermengen erfordert, sind diese jeweils eigens zu ermitteln und in ausreichender Menge zur Verfügung zu stellen.

Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o.g. benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen.

Der Hydrantenabstand sollte nach Arbeitsblatt W 331 zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.

Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ (siehe Anlage 4 zur Begründung) vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen.

### 13.4 Artenlisten

Die Gehölze sollen aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Die mit „\*“ gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgesetz (FOVG)

Die mit „\*\*\*“ gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind besonders geeignet für Uferbepflanzung.

#### 13.4.1 Heimische Bäume I. und II. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn*
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn*
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle**
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche*
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche*
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche*
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide**
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde*
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde*
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Pflanzqualität: mind. 2xy; StU: 10-12 cm  
pro 8 Laufmeter mind. 1 Baum

#### 13.4.2 Heimische Großsträucher und Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide**
<i>Salix aaphnoides</i>	Reif-Weide**
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität: vStr. 5 Tr. 100-150 cm  
Pflanzabstand 1,50 m, neben Bäumen 2,50 m

Auf die Pflanzung von feuerbrandgefährdeten Arten wie Weißdorn, Quitten (alle Sorten, auch Scheinquitte), Birnen und Wildapfel ist zu verzichten.

Auf die Regelungen im Nachbarschaftsgesetz bez. der Grenzabstände bei Pflanzungen wird hingewiesen:

Bei Pflanzen bis 2 m Wuchshöhe gilt ein Grenzabstand von minimal 1,0 m. Bei Pflanzen über 2 m Wuchshöhe gilt ein Grenzabstand von minimal 2,0 m. Bei angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gilt ein Mindest-Grenzabstand von 4,0 m.



## **§ 14**

### **Inkrafttreten**

Die 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Rieden Süd“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Rieden,

Inge Weiß  
1. Bürgermeisterin