Gemeinde Rieden am Forggensee

Landkreis Ostallgäu

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4
"St.-Urban-Straße, 9. Änderung"

gem. § 13a i.V.m. § 12 BauGB, mit integrierter Grünordnung

Entwurf

i. d. Fassung vom 21.11.2022

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Begründung

Planung Städtebaulicher Teil: **abtplan** - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt | Stadtplaner Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Rieden am Forggensee für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "St.-Urban-Straße, 9. Änderung" gem. § 13a i.V.m. § 12 BauGB, mit integrierter Grünordnung

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Rieden am Forggensee folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der neunten Änderung liegt am Dorfplatz in Rieden, östlich der St.-Urban-Straße, an der Hausnummer 3. Er umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 59/2, 64, 65 und 75/21 (TF, St.-Urban-Straße), Gemarkung Rieden a.F.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,23 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Festsetzungen durch Planzeichen nach Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der Fassung vom __.__.2022. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau eines Sechsfamilienhauses", für Jakob und Julian Köpf, i.d.F vom 22.11.2022, von Engelbert Lochbihler, Architekt Dipl.-Ing. (FH), 87629 Füssen, ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Gemäß § 12 Abs. 1 und Abs. 3a BauGB sind folgende Nutzungen zulässig:

3.1.1 Allgemeine Wohngebietsnutzungen i.S.d. § 4 BauNVO, insbesondere: ein Wohngebäude

3.1.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

3.1.3 Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die maximalen Grundfläche, die Zahl der Geschosse, sowie die Wandhöhe bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und in § 8 dieser Satzung enthalten.

4.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
Für versickerungsfähig ausgestaltete Oberflächen (ausreichendes Fugenbild, Abflussbeiwert 0,7 oder besser) sowie begrünte und mit mindestens 0,2 m durchwurzelbarer Bodenschicht überdeckte Anlagen darf dieser Wert bis zu einem Maximum von 80 vom Hundert überschritten werden.

4.3 Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude

5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

6.1 Für Garagen und Nebenanlagen gilt auch die rote Strichlinie nach 15.3 der PlanZV. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen.

6.1.1 Genau ein Hackschnitzelbunker ist auch außerhalb der Baugrenzen oder Linie 15.3 PlanZV zulässig, wenn die Überschreitung der vorgenannten Flächen weniger als 30 m² umfasst.

6.1.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Stellplätze sind verbindlich einzurichten.

6.2 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

6.3 Der Mindestabstand von Garagen zur Straße beträgt bei senkrechter Zufahrt 5 m.

6.4 Die maximale Höhe des Firstes über der Oberkante Rohfußboden beträgt für Nebenanlagen 5 m.

§ 7 Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege oder Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Bei der Vorgartenbepflanzung und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische Arten verwendet werden.

7.2 Die Pflanzungen haben spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige zu erfolgen. Ausgefallene Pflanzungen sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

7.3 Auf dem Baugrundstück sind pro 400 m² Grundstücksfläche und je 5 erforderlicher Kfz-Stellplätze ein Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.
Als Teil der Eingabeunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

7.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen.
Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, "*") ist zu beachten.

Bäume
Mindestqualität: 2 x v. m.B., StU. 10-12
Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Eberesche, Vogelkirsche, Buche, Berg-Ulme

Obstbäume
Mindestqualität: Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m; Halbstamm, Kronenansatz 1,20 m
Brettacher, Bohnapfel, Ernst Bosch, Gewürzluiken, Grahams Jubiläumsapfel, Jakob Fischer, Korbiniansapfel KZ 3, Wettringer Traubenapfel; Doppelte Philipsbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Oberöstereichische Weinbirne, Aurora, Madame Verte; Hauszwetschge, Hengstpflaume

Sträucher
Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm
Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Liguster, gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Alpenjohannisbeere, Hundsrose, Rosen div. Arten, Kreuzdorn, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

7.5 Umgang mit Bodenaushub:
Oberboden ist autochthon auf Halden zu lagern und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Wiedereinbau ist anzustreben. Mit Ober- und Unterboden ist fachgerecht zu verfahren (siehe (DIN 19731 und DIN 18915). Dem Bauantrag ist ein Konzept zum Umgang mit Aushub beizufügen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Höhenlage des Wohngebäudes

8.1.1 Die Wandhöhe beträgt 7 m ± 0,5 m bezogen auf die Bezugshöhe „±0,00". Es gilt für die Wandhöhe das Maß bis zur Oberkante der Dachhaut in der senkrechten Verlängerung der traufseitigen Außenwand. Dachaufbauten addieren dabei nicht zur Wandhöhe. Untergeordnete Bauteile dürfen auch eine geringere Wandhöhe aufweisen.

8.1.2 Die Firsthöhe auf 10 m ± 0,5 m über der Bezugshöhe „±0,00" festgesetzt.

8.1.3 Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (OK RFB EG) des Wohngebäudes liegt auf einer Höhe von 0,20 m über OK Straße am Referenzpunkt bis maximal Bezugshöhe „±0,00".

8.1.4 Die Bezugshöhe „±0,00“ wird definiert über die Höhe OK Straße am Referenzpunkt gem. Planzeichnung zuzüglich 0,60 m.

8.2 Die Zahl der für das Wohngebäude zulässigen Geschosse beträgt drei.

8.3 Dachgestaltung:
Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° ± 2° zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsbauten, Vordächer, Freisitz, u. dgl.) sind auch andere Dachformen zulässig.
Für Nebenanlagen sind auch flache Satteldächer mit einer Dachneigung 18° ± 2° zulässig, desgleichen Flach- oder Pultdächer mit bis zu 7°, sofern diese begrünt (mindestens 0,2 m durchwurzelbarer Aufbau) werden.

8.3.1 Es ist ein Quergiebel bzw. ein Wiederkehr auszubilden, der mindestens an einer Seite einen Vorsprung von mindestens 1,5 m gegenüber der Traufwand des Gebäudes aufweist.

8.3.2 Gauben sind nur ab einer Dachneigung von mindestens 26°, nur als Sattel- oder Schleppgauben und maximal eine je Dachseite zulässig.

8.4 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

8.5 Die Gestaltung der baulichen Anlage ist in Bezug auf Maßstäblichkeit, Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

8.5.1 Es sind natürliche Materialien, z.B. Ziegel, glattflächiger Putz, Holz zu verwenden, damit eine gute Einbindung in die örtliche charakteristische Bauweise und Landschaft gewährleistet ist. Als Außenputz sind glatte oder gescheibte Putze zu verwenden, strukturierte Putzarten sind nicht zugelassen. Holz ist naturfarben (gedeckte Brauntöne) oder unbehandelt zulässig.

8.5.2 Der straßenseitige Gebäudeteil ist mindestens ab dem 1. Obergeschoss mit Holz zu verkleiden, der östliche mindestens ab dem 2. Obergeschoss.

8.6 Balkone und Erker sind an West- und Nordseite unzulässig.

8.7 Solarenergieanlagen dürfen nur parallel zur Oberfläche in einem Abstand von maximal 0,15 m angebracht werden. Fassaden dürfen mit maximal 20 % der Ansichtsfläche mit Solarenergieanlagen belegt werden.

8.8 Die Keller sind wasserdicht und auftriebssicher zu auszuführen. Dies kann beispielsweise durch Techniken, wie die sog. „Weiße Wanne“ oder die „Schwarze Wanne“ erreicht werden.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

9.1 Einfriedungen sind mit senkrechten Holzlatten oder waagrechten Brettern auszuführen. Durch Hecken eingegrünte Drahtzäune sind zugelassen.

9.2 Pfeiler für Gartentüren und Tore dürfen nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.

9.3 Einfriedungen zwischen Baugrundstücken müssen für die Durchgängigkeit von Kleintieren eine (mindestens abschnittsweise) Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m aufweisen.

9.4 Das Dachflächenwasser des Wohngebäudes ist aufzufangen und als Brauchwasser bereitzustellen. Hierfür sind mindestens 4 m^3 Fassungsvolumen auf dem Grundstück einzurichten. Überschüsse sind möglichst naturnah zu versickern. Ein gedrosselter Überlauf in das gemeindliche Kanalsystem kann erfolgen.

9.4.1 Anfallendes Oberflächenwasser ist, soweit es keine schädlichen Stoffe enthält, aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Zu diesem Zweck muss die Bodenoberfläche möglichst wasserdurchlässig ausgebildet werden. Die Bodenversiegelung ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

9.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

9.5.1 Diese sind im für das Bauvorhaben erforderlichen Maß zulässig.

9.6 Gebäude im Kellergeschoss und unterirdische Nebenanlagen sind, sofern nicht durch bauliche Anlagen überbaut, zu begrünen. Wartungsschächte, Zuwegungen u. dgl. dürfen freigehalten werden.

§ 10 Hinweise und Empfehlungen

10.1 Landwirtschaftliche Emissionen
Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

10.2 Denkmalpflege
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler 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. 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.

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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10.3 Bodenschutz
Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 11 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "St.-Urban-Straße, 9. Änderung", tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ersetzt im überlagerten Bereich die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 4 „St.-Urban-Straße" mit seinen vorangegangenen Änderungen sowie die des Bebauungsplanes Nr. 10 „Brunnenstraße und Hinterlieger".

Gemeinde Rieden am Forggensee, den

_____
Andreas Haug, Erster Bürgermeister

Anlage:
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), 7 Pläne, „Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau eines Sechsfamilienhauses", für Jakob und Julian Köpf, i.d.F vom 22.11.2022, von Engelbert Lochbihler, Architekt Dipl.-Ing. (FH), 87629 Füssen

- Grundrisse: KG, EG, OG, DG, M 1:250
- Schnitte, M 1:250
- Ansichten, M 1:100
- Freiflächenplan, M 1:250

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der neunten Änderung liegt am Dorfplatz in Rieden, östlich der St.-Urban-Straße, an der Hausnummer 3.
Er umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 59/2, 64, 65 und 75/21 (TF, St.-Urban-Straße), Gemarkung Rieden a.F.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,23 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Der Teilbereich des Vorhabens macht dabei ca. 0,15 ha aus.

Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches der 9. Änderung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die seit langen Jahren aufgelassene Hofstelle soll nach einem konkreten Bauwunsch abgerissen werden. Die Gemeinde hat die Möglichkeit in diesem Zuge die Verkehrsfläche der St.-Urban-Straße zu erweitern und beim neuen Gebäude einen angemessenen Abstand zur Straße sicherzustellen. Ein entsprechender Flächentausch ist privatrechtlich vorbereitet. Die Rampe zum Stadel kann in diesem Zuge entfallen und neuen Stellplatzflächen weichen. Es wird darauf geachtet, dass die Hinterlieger auch weiterhin auf ihr Grundstück zufahren können. Diese vorhabenbezogenen innerörtliche Entwicklung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt.

Rieden gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 2018 zum „Allgemeinen ländlichen Raum", in dem der Tourismus und die Landschaftspflege die wesentlichen regionalplanerischen Ziele darstellen. Unmittelbar südlich und östlich grenzen die Gemeinden des Alpengebietes an. Das Mittelzentrum Füssen ist das nächstgelegene, höhere Zentrum. Die Gemeinde Rieden selbst liegt abseits dargestellter Entwicklungsachsen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, dessen Darstellungen im Bereich und im direkten Umfeld eine Mischnutzung vorsehen. Das Plangebiet soll weiterhin Teil der Mischnutzung im zentralen Ortsbereich bleiben. Im Übrigen wird auf § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB verwiesen.

4. Bestand

4.1 Geologie / Bodenkunde / Wasserwirtschaft

Aus dem UmweltAtlas Bayern wurden Standortauskünfte zu Baugrund, Bodenkunde und Wassergefahren abgerufen. Aufgrund der Untergrundeigenschaften kann von kleinräumigen geologischen Unterschieden ausgegangen werden. Für alle Bauvorhaben im Bereich ist ein Baugrundgutachten dringend empfohlen. Konkrete Geogefahren sind nicht angezeigt.

Boden: Typ 30a, Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)

Geologie: würmzeitliche Moräne (Till, W,,g), Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)

Wasserrisiken sind nach derzeitiger Informationslage nicht angezeigt. Mit Hang- und Schichtwasser, auch bei Starkregenereignissen ist dennoch zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann gering ausfallen, auch wenn dieser mit (knapp) über 2 m angegeben ist.

Die lehmigen Böden sind in der Regel nicht für eine rein natürliche Versickerung des Niederschlagswassers ausreichend. Eine gedrosselte Anbindung des Überlaufs von Versickerungseinrichtungen in das Kanalsystem ist üblich.

Relief: Das Baugrundstück steigt nach Osten von 812,5 m üNN auf 813,5 m üNN an und zeigt bis zu 815 m üNN im südöstlichen Eck. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden Höhen von 816,5 m üNN erreicht.

4.2 Naturraum und Klima

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es beachtenswerte Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Die Innerörtlichen Flächen sind durch die Bestandsnutzung der aufgegebenen Hofstelle stark anthropogen geprägt. Die potentielle natürliche Vegetation ist auch nicht im Bereich des Hofgartens ausgeprägt.

4.3 Infrastruktur / Erschließung

Die bestehenden Anschlüsse des bisherigen Gebäudes werden auch künftig verwendet. Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und das bestehende Leitungsnetz anzuschließen.
Die Zufahrten für die Hausnummern 5 und 5a werden über Wegerechte nördlich und südlich der Stellplätze gesichert. Östlich der Garage, außerhalb des Geltungsbereiches besteht zudem eine privatrechtliche Regelung der Fahrrechte zugunsten des Vorhabengrundstücks.

4.4 Bestandsnutzungen

Im Bebauungsplan Nr. 4 „St. Urbanstraße, 5. Änderung und Erweiterung" als einfacher Bebauungsplan (Bekannt gemacht am 12.06.1998, ersetzte den BBP Nr. vom 28.07.1977) ist eine aufgelassene landwirtschaftliche Hofstelle mit maximal zwei Vollgeschossen und drei Wohneinheiten in der Althofstelle mit Schaugiebel nach Osten und Holzverschalung (HV nach Westen) festgesetzt. Wandhöhen sind auf 6,30 m beschränkt. Dazu östlich ein Obstgarten und ein Garagengebäude. Der Bereich vor den Hausnummern 5 und 5a ist bis auf eine Böschung und ein zu erhaltendes Gehölz nicht mit Festsetzungen belegt.
Direkt am Dorfplatz gelegen befindet sich das Gebäude in einer stark dörflich geprägten Umgebung mit benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben, Wohnhäusern und auch anderen gewerblichen Nutzungen.

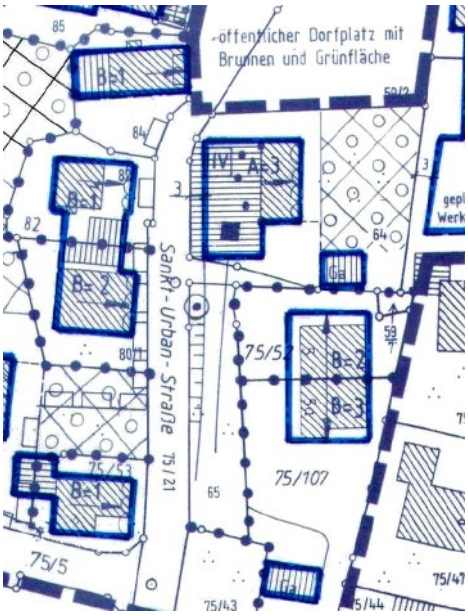

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung der 5. Änderung, unmaßstäblich

4.5 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes liegt der Dorfbrunnen (D-7-77-163-13, gußeisernes quadratisches Becken mit Wappen und zentralem Wasserspeier in Form eines hexagonalen Pfeilers, bez. 1871).

Der Dorfbrunnen ist Bestandteil der Gemeinbedarfsfläche und ein wichtiges Element desselben. Bauliche Veränderungen an oder in der Nähe des Denkmals sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen und eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen (Art. 7 BayDSchG).

Bei Baumaßnahmen sind Bodendenkmäler bzw. Funde auch außerhalb kartierter Bodendenkmalbereichen nicht ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG) wird hingewiesen.

4.6 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten: Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden: 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 auf Verlangen vorzulegen.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung ist im Bestand sichergestellt. Für die Nachbarn werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Ein Teil des bestehenden Grundstücks wird zu Verbreiterung der St.-Urban-Straße dienen.

5.1.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Zisternen

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen. Das Ortsnetz liegt bereits vor.
Um das System zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden.
ENOG zu beachten. Sofern die NWFreiV nicht anwendbar ist, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
Oberflächengewässer
Es werden Auffangvorrichtungen für die Regenwasserrückhaltung vorgeschrieben, aus denen Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung u. dgl.) gespeist werden. Es wird generell empfohlen die Brauchwasserversorgung mit eigenen Auffangeinrichtungen, auch für Dachflächenwasser, zu unterstützen.
Eine der Wassersituation angepasste Ausführung für Keller, Leitungen und Rohre, sowie Kellerabgänge, Kellerfenster, Lichtschächte, Eingänge u. dgl. wird empfohlen.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser auf den privaten Flächen wird ausdrücklich auch auf Mitteilungspflichten und einschlägige Regularien zum Stand der Technik verwiesen (siehe auch: https://www.lfu.bayern.de/).
Für die Niederschlagswasserentsorgung (private und öffentliche Flächen) sind grundsätzlich das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", das DWA-Arbeitsblatt A-117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TRENOG zu beachten. Sofern die NWFreiV nicht anwendbar ist, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

5.1.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

5.1.4 Versorgung (Strom, Telekommunikation, etc.)

Im Bereich liegen Bestandsleitungen. Die Versorgungsunternehmen werden am Verfahren beteiligt.

Kontakt Deutsche Telekom, Kempten:
Lagepläne der Telekommunikationsanlagen:
E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701
Adresse Baukoordination / Spartentermine (Bitte um 4 Monate Vorlauf)
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)

Kontakt Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring:
Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im zugrundeliegenden Bebauungsplan als Dorfgebiet, MD, gem. § 5 BauNVO festgesetzt. In einem Dorfgebiet sind nach Abs. 2 Ziffer 3 auch sonstige Wohngebäude zulässig. Durch den Vorhabensbezug wird konkreter auf die vorliegende Hochbauplanung abgestellt und die Voraussetzung für den Bau des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Wohngebäudes mit Nebenanlagen im Einklang mit § 12 BauGB geschaffen. Für den das Wohngebäude beinhaltenden Gebietsteil werden allgemeine Wohnnutzungen im Sinne des § 4 BauNVO zulässig. Im nördlichen Anschluss wird, außerhalb des Bereichs des VEP, die Baugrenzenfestsetzung auf dem Dorfplatz zurückgenommen, es verbleibt eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Dorfplatz", die den Dorfbrunnen beinhaltet.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das neu zu errichtende Wohngebäude soll in der Firsthöhe dem Bestandsgebäude entsprechen (siehe auch Abbildung 3). Dieses wird mit einer zu erwartenden Grundfläche von ca. 400 m² im Bereich der Grundflächenzahl von 0,35 liegen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden für die dort genannten Anlagen über 50% hinaus ermöglicht. Diese Überschreitungen sind jedoch nur für versickerungsfähige Oberflächen und begrünte unterirdische Anlagen mit angemessener Überdeckung (ab 20 cm) zulässig. Die Grenze einer GRZ von 0,8 darf nicht überschritten werden.

Die Bezugshöhe „±0,00" wird in Relation zur Vermessung der OK St.-Urban-Straße vor dem südwestlichen Gebäudeeck des Bestandsgebäudes angegeben. Für die zulässigen Werte von Wand- und Firsthöhe wird, abweichend von den Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO, auf „±0,00" abgestellt. Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 20 cm von der Bezugshöhe abweichen. Zum Schutz gegen Oberflächenwasser bei Starkregen wurde die mögliche Lage der OK RFB EG zwischen 0,2 und 0,6 m über der Straße im Bestand am Referenzpunk zugelassen.

Zur Angabe der Abstandsflächen ist auf die, von den vorgenannten Beschreibungen unabhängige, Definition der Wandhöhe nach BayBO zu achten.

Abbildung 3: Ansicht Gebäudekonzept vom Dorfplatz aus, abzubrechender Bestand in Gelb, unmaßstäblich, (Lochbihler)

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Mehrere, von einander unabhängige Garagenbauten eignen sich dazu, auf dem bewegten Grundstück auch für mehrere Wohneinheiten geschützte und eingehauste Stellplätze einzurichten. Neben drei freistehenden Garagen soll auch ein unterirdischer Hackschnitzelbunker zulässig sein, dessen Ausdehnung nicht mehr als 30 m² über die für Garagen (incl. Carports) und Nebenanlagen geltenden Flächen nach 15.3 der Planzeichnung (rote Strichline) oder durch Baugrenzen umgrenze Bereiche hinausgeht. Aus technisch-organisatorischen Gründen ist ein endgültiger Standort noch nicht fest zu definieren. Die Lage wird südlich des Wohngebäudes sein.

Richtung Norden, zum Dorfplatz hin wird eine Zufahrt zur Kellergarage und einem überdeckten Garagengebäude eingerichtet, die mit einer Hecke im Pflanztrog vom Dorfplatz abgegrenzt werden soll (siehe auch Abbildung 3 bzw. VEP Plan 7: Freiflächenplan).

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Der Bereich ist im Bestand bebaut. Die nicht überbauten Flächen sind im westlichen Teil als Zufahrten genutzt. Östlich des Bestandsgebäudes schließt ein Hausgarten mit Rasen, Baum- und Strauchbewuchs an.

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung der Bauten in das Ortsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung, Zisternen

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die Pflanzgebote werden die Auswirkungen auf das Ortsbild reduziert und Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Flachdachbegrünung unterstützt Wasserhaushalt und Artenvielfalt
- Die Versiegelung soll durch Grünflächen und versickerungsfähige Beläge gering gehalten werden

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Bepflanzung erfolgt gemäß Pflanzliste mit heimischen Arten. Versiegelte Flächen sollen auf das Vorhaben angepasst möglichst gering gehalten werden. Die grünordnerischen Maßnahmen sollen die Einrichtung harmonisch einbinden und auch die Eingriffswirkung von Abriss und Neubau minimieren. Die Bepflanzung mit Bäumen hat zudem einen positiven kleinklimatischen Effekt durch Schatten und Sauerstoff.
Das Pfaffenhütchen ist giftig, weshalb sein Einsatzort gut überlegt werden sollte. Die Eberesche ist von der Pilzerkrankung durch *Chalara fraxinea*, das „Eschentriebsterben", beeinträchtigt, weshalb derzeit auf deren Einsatz verzichtet werden sollte.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "St.-Urban-Straße, 9. Änderung" wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Durchgrünung des Gebietes festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan werden keine maßgeblichen Eingriffe in Natur und Landschaft begründet. Es sind daher im vereinfachten Verfahren keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

(§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB: Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz – Landwirtschaft

Von den benachbarten Nutzungen und von Hofstellen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

7.3 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

8. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeinde Rieden und der Bayerischen Vermessungsverwaltung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte (Stand: Okt. ´22) verwendet.

Kaufbeuren,	Gemeinde Rieden am Forggensee,
_____	_____
Thomas Haag, Stadtplaner	Andreas Haug, Erster Bürgermeister