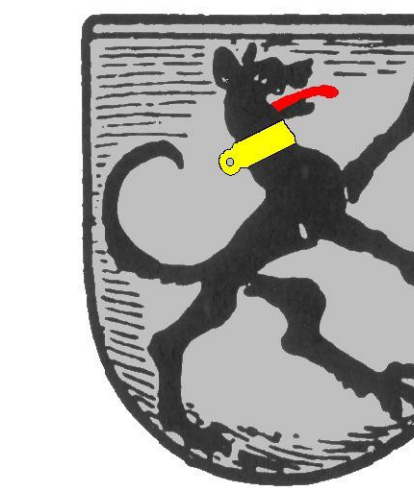


Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan " Lederer-Acker " Rieden



Präambel:

Der Markt Rieden hat in Wahrung seiner Planungsaufgabe nach Art.28 des Grundgesetzes und Art.83 der Bayerischen Verfassung, zur geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 BauGB einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Art.1 BayNatSchG) aufgestellt. Die verbindliche Bauleitplanung wurde aus dem vorliegenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt und als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Fl.Nr. 586 Gemarkung Rieden und umfasst ca. 3,20 ha.

A. Festsetzungen durch Planzeichen, §9 BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Allgemeine Wohngebiete, §4 BauNVO Abs.(1)u.(2)
	Baugrenze, §23 BauNVO Sollern keine Massengruben getroffen wurden gelten die Abstände 3 m zur nordseitigen Grundstücksgrenze und zu öffentlichen Verkehrsflächen, 5 m zu den sonstigen Grundstücksgrenzen
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Fuß- u. Radweg
	Flächenumgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Grünflächen
	Anpflanzen: Bäume, §9 BauGB, (1), 25.a) Arten n. Auswahlliste (spezifische Festsetzungen), Standortanpassung an lokale Erfordernisse zulässig, Anzahl der zu pflanzenden Bäume verbindlich.
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze
0,34	Grundflächenzahl, GRZ
	Offene Bauweise, §22 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
MFH	Auch Mehrfamilienhäuser bis 8 WE zulässig
	Höhenlage, max. Gebäudehöhe ü. FOK EG Als Maßstab gilt das Ausmaß der Gebäudehöhe zur FOK EG
TH 6,00 m	Maximale Wandhöhe traufseitig Als Maßstab gilt die FOK EG des Gebäudes

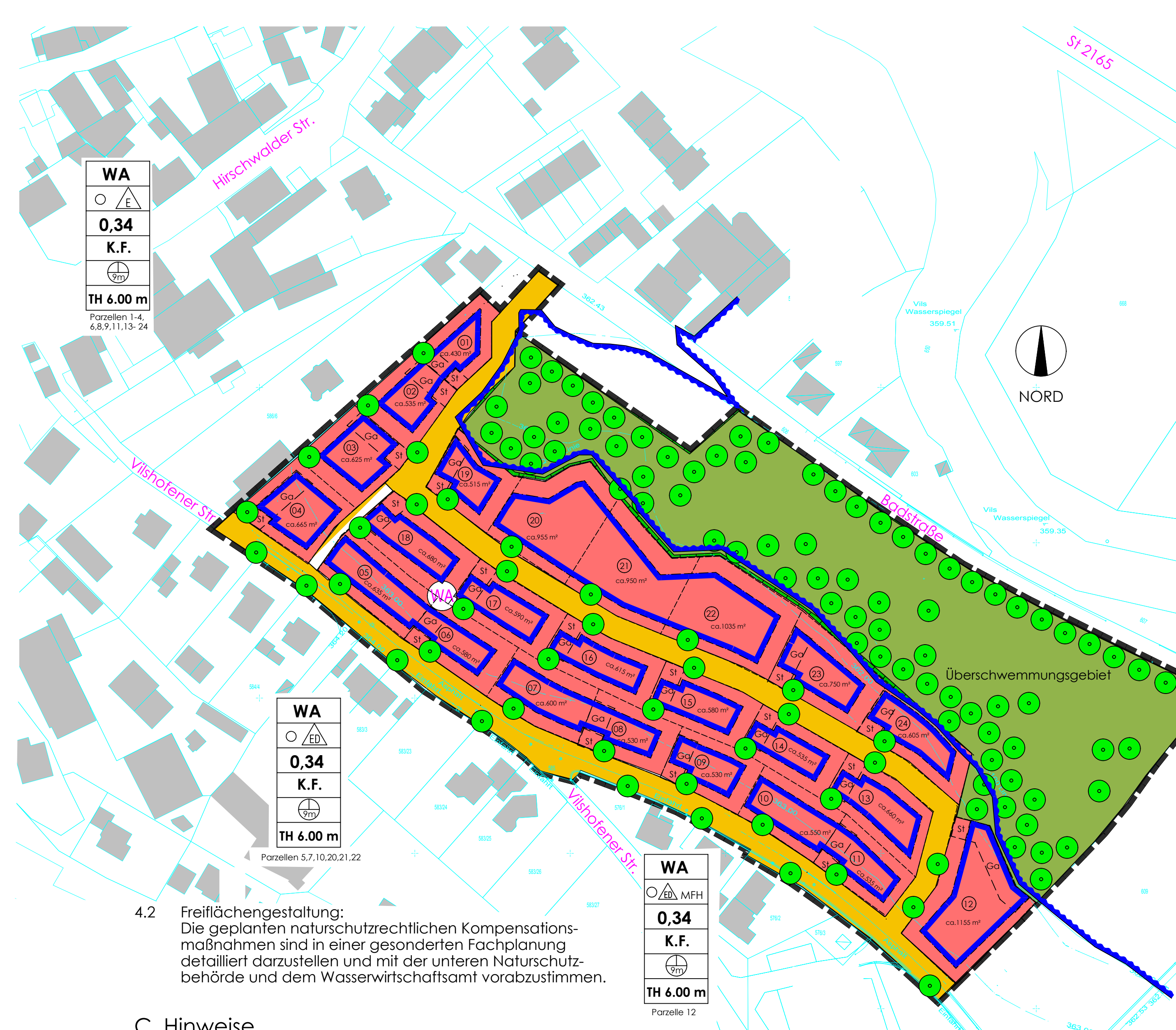
B. Festsetzungen durch Text, §9 BauGB

1. Private Flächen

- 1.1 Baukörper:
 - 1.1.1 WA: Zulässig sind Gebäude der Klassen 1 und 2, BayBO, Art.2 (3), max. 2 Wohneinheiten/Wohngebäude (Doppelhaushälfte = 1 Wohneinheit). Auf Parz. 12 ist auch ein Mehrfamilienhaus (MFH) bis 8 WE zulässig (Gebäudeklasse 3, BayBO Art.2 (3)).
 - 1.1.2 "Sonstige verfahrensfreie Nebengebäude" gemäß Art. 57 Abs.1 Ziff.1 und 2 BayBO i.V. m.Art.6 Abs.9 BayBO bzw. in der jeweils gültigen Fassung, ausgenommen durch Planzeichen festgesetzte Garagen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf der Parzelle 19 darf in dem durch die amtl. HQ 100-Linie begrenzten Überschwemmungsbereich u.a. keine bauliche Maßnahme erfolgen (§78 WHG).
- 1.2 Höhenfestlegung:
 - 1.2.1 Heizölverbraucheranlagen bzw. die Lagerung wasserführender Stoffe sind wegen des stark schwankenden und hohen Grundwasserspiegels und einer möglichen Betroffenheit bei HQ extrem nur ab einer Auflagenflächenhöhe > 360,30 ü.NN zulässig.
 - 1.2.2 Für die gesamte zulässige Bebauung einschl. der Infrastruktur sind die amtl. festgesetzten Hochwasserkoten 362,13 m ü NN (Nord) und 361,90 m ü NN (Süd) sowie ein Freibord von 50 cm zur HQ100-Linie zu berücksichtigen.
- 1.3 Dächer:
 - 1.3.1 Dacheindeckungen und Dachmaterialien, die eine Auswaschung von Schadstoffen hervorruhen können, sind nur in beschichteter Ausführung zulässig.
 - 1.3.2 Dacheindeckungen aus grobsformatigen Baustoffen (z.B. Bahnen, Tafeln oder Platten) sind nur bis 22° DN zulässig.
 - 1.3.3 Dacheindeckungen sind nur gedeckten Farben, Rot-, Grau- bis Schwarzttönen, zulässig.
 - 1.3.4 Flachdächer auf Hauptgebäuden sind nicht zulässig.
- 1.4 Grundstücke:
 - 1.4.1 Abgrabungen/Auffüllungen:
 - 1.4.1.1 Baulich bedingte Geländeangepasstungen sind vorrangig durch bepflanzte Böschungen, Böschungsverhältnis nicht steiler als 1:2 (h/b) herzustellen. Zu den Grundstücksgrenzen sind bei Böschungen Bermen bzw. ein Abstand > 60 cm auf dem natürlichem Geländeniveau freizuhalten. Höhenunterschiede <= 80 cm können mit Stützmauern abgefangen werden. Abgrabungen/Auffüllungen dürfen max. 1,20 m betragen.
 - 1.4.1.2 Niederschlagswasser:
 - 1.4.1.2.1 Sofern bei versickerungsfähigem Untergrund unversichertes Niederschlagswasser auf den einzelnen Bauparzellen versickert wird, sind die Anforderungen der Niederschlagsfreisetzungsvorschriften mit den dazu ergangenen technischen Regeln zu beachten. Nachbargrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.
 - 1.4.1.2.2 Einfriedungen:
 - 1.4.1.2.2.1 Einfriedungen sind bis 1,20 m Höhe über GOK und ohne Sockel zulässig. Material: Holz in natürlichen Farbönen, Metall in Grautönen, Maschendrahtzäune sind nicht an öffentlichen Verkehrsflächen und nur in Kombination mit einer standortgerechten Gehölzpflanzung/Hecke zulässig.

2. Grünordnung
 - 2.1 Öffentliches Grün:
 - 2.1.1 In der nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen folgenden Pflanzperiode sind die durch Planzeichen festgesetzten Straßenbäume fachgerecht zu pflanzen, in ihrer Entwicklung zu fördern und dauerhaft zu unterhalten (FLL-Empfehlungen für Baumplantzungen), Mindestpflanzqualität BaB, SOL H EW 3XV MDB STU 18-20, Pflanzenverwendung entsprechend Auswahlhilfe. Die gewählte Baumart ist innerhalb eines Straßenzuges, bzw. eines visuell erfassbaren Straßennaumes beizubehalten.
 - 2.1.2 Privates Grün:
 - 2.1.2.1 Je Bauparzelle ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein Obst-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestqualität Laubbaum BaB, HEI Cont/201 oder MB 200-250, Obstbaum BaB, H 2XV OB STU 8-10. Standortanpassungen innerhalb des Grundstückes sind zulässig. Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche ist zudem ein heimisches Gehölz zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens zwei verschiedene Arten aus der Auswahlhilfe, Standort frei wählbar. Mindestqualität Gehölze BaB, 2xv STR 80-100. Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist bis spätestens zwei Jahre nach Bezug fertig zu stellen.
 - 2.1.2.2 Auswahlhilfen Pflanzenverwendung
 - 2.1.2.2.1 Straßenbäume:
 - 2.1.2.2.1.1 Acer campestre "Elsirik" - Feldahorn "Elsirik"
 - 2.1.2.2.1.2 Corylus colurna - Baumhasel
 - 2.1.2.2.1.3 Fraxinus excelsior "Diversifolia" - Esche "Diversifolia"
 - 2.1.2.2.1.4 Quercus ceris - Zerr-Eiche
 - 2.1.2.2.1.5 Quercus robur - Stiel- Eiche
 - 2.1.2.2.1.6 Sorbus infermedia "Brouwers" - Mehlschneepflaume "Brouwers"
 - 2.1.2.2.1.7 Tilia cordata "Greenspire" - Winterlinde "Greenspire"
 - 2.1.2.2.1.8 Tilia tomentosa "Brabant" - Silberlinde "Brabant"
 - 2.1.2.2.2 Große Laubbäume für den öffentl. Raum:
 - 2.1.2.2.2.1 Acer platanoides - Spitzahorn
 - 2.1.2.2.2.2 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - 2.1.2.2.2.3 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
 - 2.1.2.2.2.4 Quercus robur - Stieleiche
 - 2.1.2.2.2.5 Salix alba - Silberweide
 - 2.1.2.2.2.6 Tilia cordata - Winterlinde
 - 2.1.2.2.3 Kleine bis mittelgroße Laubbäume:
 - 2.1.2.2.3.1 Acer campestre - Feldahorn
 - 2.1.2.2.3.2 Carpinus betulus - Hainbuche
 - 2.1.2.2.3.3 Prunus avium - Vogelkirsche
 - 2.1.2.2.3.4 Prunus mahaleb - Steinweisel
 - 2.1.2.2.3.5 Pyrus communis - Gemeine Birne
 - 2.1.2.2.3.6 Salix caprea - Salweide
 - 2.1.2.2.3.7 Sorbus aria - Mehlschneepflaume
 - 2.1.2.2.3.8 Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 - 2.1.2.2.4 Heimische Gehölze:
 - 2.1.2.2.4.1 Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze
 - 2.1.2.2.4.2 Cornus sanguinea - Hartriegel
 - 2.1.2.2.4.3 Corylus avellana - Haselnuß
 - 2.1.2.2.4.4 Crataegus monogyna - Weißdorn
 - 2.1.2.2.4.5 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - 2.1.2.2.4.6 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 - 2.1.2.2.4.7 Rosa canina - Hundrose
 - 2.1.2.2.4.8 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB
 - 3.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes:
 - 3.1.1 Die Argumentation zur Bestimmung des Kompensationsfaktors von 0,3 ist der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan zu entnehmen. Bezogen auf die Eingriffsfläche von ca. 19 430 m² beträgt der Ausgleichsflächenbedarf ca. 5 830 m². Der erforderliche Ausgleich wird im Geltungsbereich auf der für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Fläche (11 760 m²) erbracht und verbucht. Die im Überschwemmungsbereich (HQ100) liegende und bislang als Acker genutzte Fläche, wird in extensiv genutztes Grünland (kein Dünger, max. 2 Mahden/Jahr, 1. Mahd nicht vor 15.6.) gewandelt und mit Laubbäumen und Obst-Hochstämmen (Streuobstwiese) überstellt.
4. Überschwemmungsbereich der Vls
 - 4.1 Ausgleich Rückhalteraum:
 - 4.1.1 Der durch Flächeninanspruchnahme/-veränderung verloren gehende Rückhalteraum ist genau zu ermitteln und volumengleich auszugleichen. Der Ausgleich ist mit dem WWA vorabzustimmen und die korrekte Ausführung durch Abnahme eines PSV (anerkannter privater Sachverständiger Wasserwirtschaft) nachzuweisen. Auf den Nachweis des "wirkungsgleichen Ausgleichs" kann verzichtet werden.



C. Hinweise

5. Gebäude

- 5.1 Sittierung:
 - 5.1.1 Die genaue Lage des Gebäudes innerhalb der Baugrenze sollte nach Prüfung der energetischen Nutzungsmöglichkeiten, der Anordnung der Funktionsräume und der wirtschaftlichen Erschließung optimiert werden.
 - 5.1.2 Besondere Beachtung/Prüfung von Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser.
- 5.2 Dachgestaltung:
 - 5.2.1 Gedeckte Farben sollten bevorzugt werden. Flach- und Putzdächer < 22° sollten als begründete Dächer ausgeführt werden.

6. Freiraumgestaltung

- 6.1 Geländeprofilierung:
 - 6.1.1 Vorbild der Geländegestaltung sollte der natürliche Geländeverlauf sein. Notwendige Geländeangepasstungen sollten durch bepflanzte Böschungen, oder durch eine Kombination aus Stützmauern und Böschung reguliert werden. Bei Abstüzelementen sollte die Trockenbauweise bevorzugt werden (keine Betonfundamente).
 - 6.1.2 Befestigte Flächen:
 - 6.1.2.1 Die Versiegelung von Flächen sollte auf das aus funktionalen Gründen unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt werden.
 - 6.1.2.2 Verkehrsflächen:
 - 6.1.2.2.1 Mit Ausnahme der Fahrbahnen/Gehwege sollten sämtliche öffentliche Flächen wasserunfallfähig belassen bzw. mit offenporigen sowie barrierefreien Bauweisen gestaltet werden.
 - 6.1.2.2.2 Regenwasser:
 - 6.1.2.2.2.1 Gedeckte Niederschläge sollten weit möglichst gesammelt und genutzt oder über die bewachsene Bodenschicht versickert werden. Bei Vermeidung der Inanspruchnahme öffentlicher Entwässerungsanlagen kann, entsprechende Nachweise vorausgesetzt, eine Reduzierung/Aufhebung des grundflächenbezogenen Anteils am Herstellungsbetrag für die Entwässerungsanlage erreicht werden. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit muss bei Starkregenereignissen, längerer Nässeperioden und bei der Schneeschmelze mit oberflächennahem Schichtwasser gerechnet werden. Beim Bau von Unterkellerungen sollten Maßnahmen gegen Vermörtungen getroffen werden. Die Geländeprofilierung bei Eingängen, Lichtschächten etc. sollte ein Abfließen des Wassers ermöglichen.

6.4 Begrünung:

Die Auswahl der Pflanzen sollte sich überwiegend auf heimische und standortgerechte Arten stützen. Pflanzliche Sonderformen sollten nur akzentuierend verwendet werden.

7. Zeichnerische Hinweise

7.1 Nutzungsschablone

	Art der baulichen Nutzung
	Bauweise
0,34	Grundflächenzahl (GRZ)
K.F.	Dachform und Dachneigung
	Höhenlage, max. Gebäudehöhe ü. FOK EG Als Maßstab gilt das Ausmaß der Gebäudehöhe
TH 6,00 m	Max. Wandhöhe traufseitig

7.2 Abkürzungen und Signaturen

FOK	Fertige Ober-Kante (Fußboden)
K.F.	Keine Festsetzung
	Parzellennummer
---	Geplante Parzellengrenzen
---	Höhenmeterlinie mit Höhenangabe ü.N.N
---	Amtl. Hochwasserlinie (HQ 100)

D. Ergänzende Hinweise

8. Verfahrensablauf

- 8.1 Der Marktgemeinderat Rieden hat in der Sitzung vom 09.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht " Lederer Acker " beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.2015 bis 19.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- 8.2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Umweltbericht in der Fassung vom 26.08.2015 hat in der Zeit vom 02.09.2015 bis 05.10.2015 stattgefunden.
- 8.3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Umweltbericht in der Fassung vom 26.08.2015 hat in der Zeit vom 02.09.2015 bis 05.10.2015 stattgefunden.
- 8.4 Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit der Begründung/ Umweltbericht in der Fassung vom 06.11.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2015 bis 08.01.2016 beteiligt.
- 8.5 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 06.11.2015 wurde mit der Begründung/ Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2015 bis 08.01.2016 öffentlich ausgelegt.

8.6

Die Marktgemeinde Rieden hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.01.2016 den Bebauungsplan und Grünordnungsplan mit Umweltbericht " Lederer Acker " gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.01.2016 als Satzung beschlossen.

Markt Rieden, den 21.01.2016

- Erwin Geitner, Erster Bürgermeister
- 8.7 Ausgefertigt
Markt Rieden, den
- Erwin Geitner, Erster Bürgermeister
- 8.8 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Umweltbericht " Lederer Acker " wurde am gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauleitplan ist damit in Kraft getreten.
Markt Rieden, den
- Erwin Geitner, Erster Bürgermeister



Projekt Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, 92286 Rieden, Fl. Nr. 586, Gemarkung Rieden - Satzungsbeschluss			
"Lederer Acker"			
Bauherr Markt Rieden vertr.d. Herrn 1.Bgm. Erwin Geitner, Hirschwalder Straße 27, 92286 Rieden			
Massstäbe	1: 1000	21.01.2016/Ga	377/13
Änderungen			
Freigeber/ Bauherr	Datum	Unterschrift	
Planverfasser Reinhold Galli Freier LandschaftsArchitekt & Stadtplaner Max-Regier-Str. 17 - 92286 Rieden - T. 09624/1016 - LArch.Galli@t-online.de			