Bebauungsplan „Reicholzried - Richolfstraße Nord“
1. Erweiterung

Der Markt Dietmannsried erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. I S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) , Art 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 91 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) die folgende Satzung:

A Festsetzungen nach § 9 BauGB durch Planzeichen

1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnung

2 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Zulässig sind folgende Nutzungen aus § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude, 2. nicht störende Handwerksbetriebe und
3. Anlagen für sowie soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im Weiteren sind aus § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Alle Weiteren gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein sowie gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,40 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Maximalmaß. Die Grundfläche der Gebäude darf dabei bei Einzelhäusern 70 qm und bei Doppelhäusern 60 qm nicht unterschreiten.

ROK EG_{max} +704,8 m üNN — Maximal zulässige Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (ROK EG_{max}) in Meter über Normal Null (m üNN) gem. Planzeichnung; hier 704,8.

FH_{max} 7,50 m — Maximale Firsthöhe (FH) in Meter gem. Nutzungsschablone; hier 7,5 Meter. Gemessen ab Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (ROK EG_{max}) bis zur Oberkante der Firstpfette.

4 Bauweise

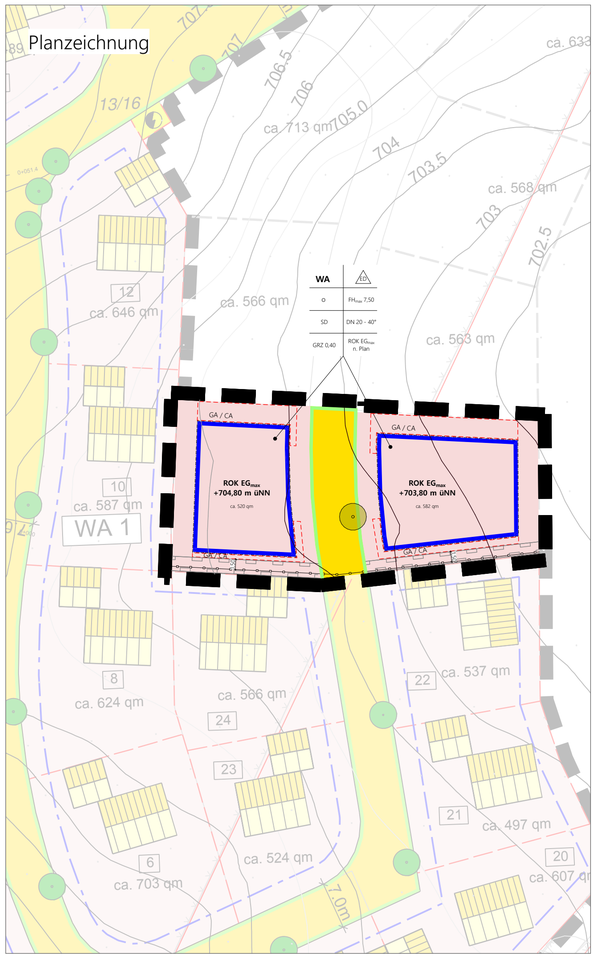
o Offene Bauweise (o). Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO (Art. 6 Abs. 5 Satz 3, 2. Halbsatz BayBO) nachzuweisen und einzuhalten.

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze. Nebenanlagen gem. § 14 Nr. 1 BauNVO sowie Geräte- bzw. Gewächshäuser sind als freistehende bauliche Anlage mit einer maximalen Wandhöhe von bis zu 2,20 m ab Geländeoberkante auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Nebenanlagen dürfen in der Summe ein Bauvolumen von 25 m³ je Baugrundstück überschreiten.

GA 7 CA

Umgrenzungslinie Garagen (GA) und Carports (CA). Diese dürfen nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m, vor Carports mind. 2,00 m gegenüber der Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Maximallänge von Stauräumen darf 7,00 m nicht überschreiten.



Hinweis:
offene Stellplätze sind - ausgenommen im Bereich der Ortsrandeingrünung - auch außerhalb der Baugrenze sowie der Umgrenzungslinie für Garagen (GA) und Carports (CA) zulässig.

5 Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

6 Grünordnung

zu pflanzender Baum; Lage variabel

6.1 Weitere Festsetzungen zur Grünordnung durch Text

1 Öffentliche Grünflächen

Naturschutzfachlicher Ausgleich
Für die gegenständliche 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Reicholzried - Richolfstraße Nord ist eine zusätzlicher naturschutzfachlicher Ausgleich im Umfang von **255 Wertpunkten** (WP) erforderlich.
Die Wertpunkte können von der Ökokontofläche des Marktes Dietmannsried, Fl.Nr. 97 Gemarkung Lauben (s. Bericht vom 20.05.2016 / Anlage der Begründung) abgebucht werden.

Straßenbegleitgrün
Außerhalb der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche ist das Straßenbegleitgrün mit einer blütenreichen Wildblumenwiese mit einem Kräuteranteil von 70% anzusäen und extensiv zu pflegen.

2 Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in der Straße
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind variabel und an künftige Zufahrten und Stellplätze anzupassen. Es sind nur folgende Laubbäume mit einer Mindestpflanzgröße 18/20 zulässig: Walnuss (juglans regia), Wildkirsche (prunus avium) und Sommerlinde (tilia platyphyllos).

Ortsrandeingrünung
Als Ortsrandbegrünung sind entlang der Grundstücksgrenze im Osten des Geltungsbereiches zur offenen Landschaft heimische auf mind. 1/3 der Fläche Bäume und Sträucher zu pflanzen. Ein Mindestgrenzabstand von 1,00 m zu den landwirtschaftlichen Flächen ist dabei einzuhalten. Es sind vorrangig heimische Bäume und Sträucher gem. Ziff. C Nr. 2 "Pflanzempfehlungen" zu verwenden.

Baumpflanzungen
Je Baugrundstück ist pro angefangener 400 m² ein Laubbaum gem. Ziff. C Nr. 2 "Pflanzempfehlungen" zu pflanzen. Baumpflanzungen im Bereich der Ortsrandeingrünung können angerechnet werden.

7.1 Weitere Festsetzungen

Leitungsrecht; der Bereich ist dauerhaft von Bebauung jeglicher Art freizuhalten

8 Weitere Festsetzungen durch Text

Wohneinheiten
Je Einzelwohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

Versorgungsleitungen
Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Bei unterirdischen Stromleitungen sind die Anforderungen der 26. BIMschV über elektromagnetische Felder einzuhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen
Das Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nur unwesentlich verändert werden. Aufschüttungen, z.B. für Terrassen und Abgrabungen sind nur bis zur einer mittleren Höhe von max. 0,80 m über Geländeoberkante und einer Fläche bis 50 m² zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften

1 Dachform

SD Nur Satteldächer (SD) zulässig

DN 20 - 40° Mini- und maximal zulässige Dachneigung in Grad: 20° - 40°

2 Weitere Dachgestaltung durch Text

Dächer
Für Hauptgebäude sind nur annähernd gleichseitige Satteldächer mit der in Ziff. 1 festgesetzten minimalen und maximalen Neigung in naturroter, rotbrauner oder grauer Ziegel - oder Pfannendeckung zulässig. Bei Doppelhäusern müssen beide Haushälften die gleiche Dachneigung haben. Höhenversätze zwischen den Haushälften sind dabei bis zu 0,50 m zulässig.

Von der Festsetzung der Dachneigung sind ausgenommen: Wintergärten, Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

Die Dachüberstände an den Hauptgebäuden müssen an der Traufe und am First mindestens 0,50 m betragen.
Die Maße gelten einschließlich Dachrinne und Windbrett.
Bei Einzelhäuser ist bis zur Hälfte der Dachlänge, bei Doppelhäusern bis zur Hälfte der jeweiligen Dachlänge ein Quergiebel zulässig, wobei ein seitlicher Abstand von minimal 3,00 m zum Ortgang sowie zwischen zwei Quergiebeln einzuhalten ist. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Für angebaute Gebäudeteile, die nicht unter einem Dach mit dem Hauptgebäude liegen, sowie freistehende Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer mit einer Neigung bis zu 40° mit metallenen, bituminösen und mineralischen Dacheindeckungen zulässig.
Die Dachüberstände müssen allseitig mindestens 0,20 m betragen. Bei Flachdächern ist eine Attikaverblendung anzubringen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachgauben sind nur als Schlepp- oder Giebelgauben bei einer Dachneigung über 26° zulässig. Diese haben nachfolgende Kriterien zu erfüllen:

a) Die Einzelbreite darf ein maximales Maß von 2,20 m nicht überschreiten, wobei die Gesamtbreite aller Dachgauben pro Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge (einschließlich Vordach) betragen darf.

b) Als Abstand zum Ortgang wird ein minimaler Abstand von 2,00 m festgelegt. Der Abstand zwischen den Gauben darf 1,50 m nicht unterschreiten.

c) Die senkrechte Höhe, gemessen von Dachaustritt bis zur Traufe (Schnittpunkt Wand/Dachhaut) wird auf max. 1,50 m festgesetzt.

d) Der First bzw. Dacheintritt der Gauben muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

e) Für die Dacheindeckung ist das Material des Hauptdaches zu verwenden.

f) Gauben sind nur auf Dachseiten zulässig, auf denen sich kein Quergiebel befindet. Dacheinschnitte sind unzulässig.

g) Photovoltaik- und Solartherme-Anlagen sind als Dach- und Fassadenanlagen zulässig.

Fassaden
Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Verkleidungen aus Holz sowie anderen landschaftsgebundenen Materialien sind zulässig, wenn dadurch das beabsichtigte Siedlungs- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
Wintergärten sind als untergeordnete Bauteile zulässig.

3 Werbeanlagen

Aus ortsgestalterischen Gründen dürfen nur nichtleuchtende Werbeanlagen von max. 0,60 m² am Ort der Leistung angebracht werden

4 Stellplätze

Stellplatznachweis
Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht angerechnet.

Zufahrt und Einfriedung
Liegen Garagen und Carports mit ihrem Stauraum innerhalb des Grundstückes, ist die Zufahrt auf eine Breite von 3,00 m zu beschränken. Stellplätze, Carports und Stauräume vor Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Einfriedungen
Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur in Holz oder Metallausführung mit einer maximalen Höhe von 0,90 m über Gelände zulässig. Nicht zulässig sind Jägerzäune, Maschendraht- und Drahtgitterzäune. Einfriedungen als Mauern oder mit Mauerwirkung, z.B. durch vollflächig geschlossene oder mehr als 50% geschlossene Fronten, sind unzulässig. An den Grenzen zwischen den Baugrundstücken sind Maschendraht- und Drahtgitterzäune zulässig.

Mauern
Sichtschutzmauern, Stützmauern und Fußmauern sind auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Mauersockel entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Planzeichen

3.00 Bemaßung in Meter

bestehende Höhenlinien, 0,5m - Schritte

bestehender Regenwasserkanal

2 Pflanzempfehlungen

Für die Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen sind vorrangig folgende Sorten zu verwenden:

Bäume I. + II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche

Büsche und Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa nitida	Glanzrose
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Vibunum lantana	Wolliger Schneeball

sowie weitere regionaltypische Obstbäume

3 Weitere Hinweise durch Text

Altlasten und Bodenschutz
Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Böden mit erhöhtem Schadstoffgehalt angetroffen werden, ist umgehend das zuständige Landratsamt zu verständigen. Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen.

Artenschutz
Grundsätzlich sind bei Arbeiten im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Bodendenkmale
Etwaige Funde von Bodendenkmälern sind gemäß Art. 8 Abs. 1+2 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Oberflächenwasser, wild abfließendes Wasser und Hochwasser
Im Planungsgebiet kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Die Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Im Weiteren wird aufgrund des leicht hängigen Geländes auf §37 Nr. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) hingewiesen:
„Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.“

Niederschlagswasser
Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht örtlich versickert werden. Das Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Stellplätze und Zufahrten
Die offenen Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur aus sickerfähigen Materialien, z.B. Rasenfugenpflaster, Sickerfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, o.ä. herzustellen.

Regenerative Energieversorgung
Zur Erreichung der angestrebten Klimaneutralität bis 2040 sind bei den Gebäuden vorrangig regenerative Systeme zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung zu nutzen. Dachflächen sollen unter Beachtung der gestalterischen Vorgaben gem. Ziff. B Nr. 2g dieser Satzung soweit als möglich mit Anlagen zur Strom- bzw. Wärmeerzeugung belegt werden.

Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Müllbeseitigung
Die Müllbeseitigung erfolgt - wie bereits jetzt - über eine provisorische Wendeplatte.

D Verfahrensvermerke

1. Der Markt Dietmannsried hat in der Sitzung am 14.03.2024 die Aufstellung zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Reicholzried - Richolfstraße Nord" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.04.2024 bis 29.04.2024 frühzeitig öffentlich ausgelegt.

3. Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.04.2024 bis 29.04.2024 frühzeitig beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2024 bis 16.08.2024 öffentlich ausgelegt.

5. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2024 bis 16.08.2024 beteiligt.

6. Der Markt Dietmannsried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.09.2024 den einfachen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.09.2024 als Satzung beschlossen.

Markt Dietmannsried, den 27.09.2024

Werner Endres, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

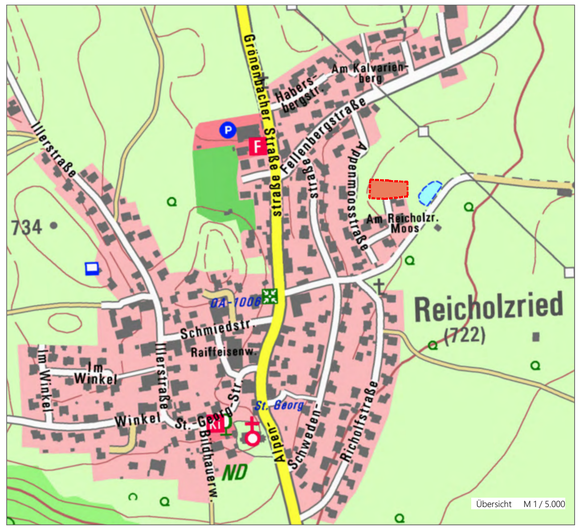
Markt Dietmannsried, den 27.09.2024

Werner Endres, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 11.10.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 215 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Dietmannsried, den 11.10.2024

Werner Endres, 1. Bürgermeister



Markt Dietmannsried

Bebauungsplan
„Reicholzried - Richolfstraße Nord“
1. Erweiterung

M 1/500

raum**sequenz**

zangmeisterstraße 24
87700 memmingen
t. +49 8331 96 22 30 4
f. +49 8331 96 22 30 9
www.raumsequenz.de

Datum	**10.09.2024**
Plan / Index	e01
Bearbeitet	la/sh
Projekt	DIET01
Grundlage	DFK/02.24