

Markt Dietmannsried Landkreis Oberallgäu

Baugebiet „Richolfstraße Nord“ Bebauungsplan



Satzung
Fassung vom 16. Juli 2014

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Richolfstraße Nord“

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl.I S.1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Artikel 2, Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl.I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV, geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl.I S. 1509.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012.

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl S. 174).

Bestandteile der Satzung sind:

- der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans
i. d. F. v. 16.07.2014
- der Textteil
i. d. F. v. 16.07.2014

bestehend aus:

- I. Planungsrechtlichen Festsetzungen und
- II. Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:
Örtliche Bauvorschriften

Die Bestandteile der Satzung bilden eine Einheit.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.V. mit BauNVO)

1.0 Arten der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind: (§ 4 (2) BauNVO)

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

1.1.2 Nicht zulässig sind: (§ 4 (2) BauNVO i.V. mit § 1 (5) BauNVO)

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

1.1.3 Als Ausnahme sind zulässig: (§ 4 (3) BauNVO i.V. mit §1 (6) BauNVO)

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.4 Als Ausnahme sind nicht zulässig: (§ 4 (3) BauNVO i.V. mit § 1 (6) BauNVO)

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Nutzungsmaß (§ 16 (3) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.2 Grundflächenzahl (19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist mit GRZ 0,4 festgesetzt.

2.3 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

Bei Einzelhäusern darf die Grundfläche von 70 qm und bei Doppelhäusern je Haushälfte die Grundfläche von 60 qm nicht unterschritten werden.

2.4 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

2.4.1 Unterer Bezugspunkt

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude – Rohfußboden –, darf bei den Grundstücken mit der Ordnungsnummer:

1, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 14, 16, 23,24.

am geländehöchsten Punkt am
Umfassungsmauerwerk maximal 0,00 m,

am geländetiefsten Punkt am
Umfassungsmauerwerk maximal 0,80 m
über dem natürlichen Gelände liegen,

mit der Ordnungsnummer: 2, 3, 6, 8, 10, 12, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22.

am geländehöchsten Punkt am
Umfassungsmauerwerk maximal 0,00 m über der
maximalen Achshöhe eines am Grundstück
anliegenden Erschließungsstraßenabschnittes,

am geländetiefsten Punkt am
Umfassungsmauerwerk maximal 0,80 m über dem
natürlichen Gelände liegen.

Sind aufgrund der Topographie am geländehöchsten Punkt am Umfassungsmauerwerk negative Werte unumgänglich, so kann bei entsprechender Reduzierung der maximalen Firsthöhe (Ziffer 2.4.2) die EFH Rohfußboden um höchstens 0,20 m auf maximal 0,00 m über dem grundstücksspezifischen Bezugspunkt korrigiert werden. Bei Doppelhäusern bildet das Gesamtgebäude, bei höhengesetzter Ausführung oder alternativ jede Haushälfte für sich die Bemessungsgrundlage.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Garagen –Rohfußboden- darf die entsprechende Fußbodenhöhe des Zugehörigen Haupthauses um max. 0,15 m überschreiten.

2.4.2 Oberer Bezugspunkt

Als oberer Bezugspunkt beim Hauptgebäude wird die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe – Rohfußboden – bis Oberkante Firstpfette auf max. 7,50 m festgelegt.

Bei Doppelhäusern bildet das Gesamtgebäude, bei höhenversetzter Ausführung jede Haushälfte für sich die Bemessungsgrundlage.

Für angebaute Gebäudeteile, die nicht unter einem Dach mit dem Hauptgebäude liegen, sowie freistehende Garagen und Carports wird die Wandhöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe – Rohfußboden – bis Oberkante Fußpfette auf max. 2,75 m festgelegt, die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe – Rohfußboden- bis Oberkante Firstpfette auf max. 5,50 m.

3.0 Bauweise, nicht überbaubare und überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit BauNVO

3.1 Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Im Bebauungsplan wird auf den überbaubaren Grundstücksflächen die offene Bauweise festgesetzt. Auf diesem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4.0 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen (§ 23 (5) BauNVO § 14 (1) BauNVO)

Geräte- bzw. Gewächshäuser sind als freistehende bauliche Anlage mit einer Wandhöhe von bis zu 2,20 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, wobei zusammengerechnet ein Bauvolumen von 25 m³ pro Baugrundstück nicht überschritten werden darf.

4.2 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m, vor Carports mindestens 2,00 m, einzuhalten. Die Maximallänge von Stauräumen darf 7,00 m nicht überschreiten.

5.0 **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Baugebiet sind pro Einzelwohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelwohnhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

6.0 **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

7.0 **Führung von Versorgungsleitungen** (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

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

8.0 **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

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

9.0 Grünordnung

9.1 Pflanzmaßnahmen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind innerhalb des Pflanzstreifens variabel und sind an Zufahrten und Stellplätze anzupassen. Es sind nur folgende Laubbäume zulässig.

<u>Bäume:</u>	Pflanzgröße mind. 18/20
Walnussbaum	Juglans regia
Wildkirsche	Prunus avium
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

9.2 Pflanzmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung

Als Ortsrandbegrünung sind entlang der Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Ein Mindestgrenzabstand von 1,0 m zu öffentlichen und zu landwirtschaftlichen Flächen ist einzuhalten. Es sind nur Laubbäume und Sträucher gemäß Pflanzenauswahlliste 9.4 zulässig.

9.3 Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Je Baugrundstück ist einschließlich der unter 9.1 und 9.2 festgesetzten Baumpflanzungen pro angefangener 400 m² ein Laubbaum gemäß Pflanzenauswahlliste 9.4 oder ein gleichwertiger heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen.

9.4 Pflanzenauswahlliste Gartengrundstücke

<u>Bäume:</u>	Pflanzgröße mind. 16/18
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Buche	Fagus silvatica
Walnussbaum	Juglans regia
Wildkirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Obstbäume	Hochstämme in Arten und Sorten

Sträucher:

Grau-Erle	Alnus incana
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa specii
Salweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Beerensträucher	wie Johannisbeere, Stachelbeere, Himbeere, Brombeere etc.

Unzulässig:

Bäume und Sträucher, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obstbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit gelten (BGBL 1985), dürfen bis auf weiteres nicht gepflanzt werden. Dies sind z.B. Felsenbirne, Felsenmispel, Birne, Quitte, Zierquitte, Weißdorn und Eberesche.

9.5 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen, hier das Straßenbegleitgrün, werden mit einer blütenreichen Wildblumenwiese mit einem Kräuteranteil von 70% angesät und extensiv gepflegt.

9.6 Ausgleichsmaßnahmen

Für das Baugebiet sind gemäß BauGB §1 Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen nur teilweise ausgeführt. Das Ausgleichserfordernis wird daher auch außerhalb des Bebauungsplanes erbracht. Dem durch die Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB:

(1) Ausgleichsmaßnahme „Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens“

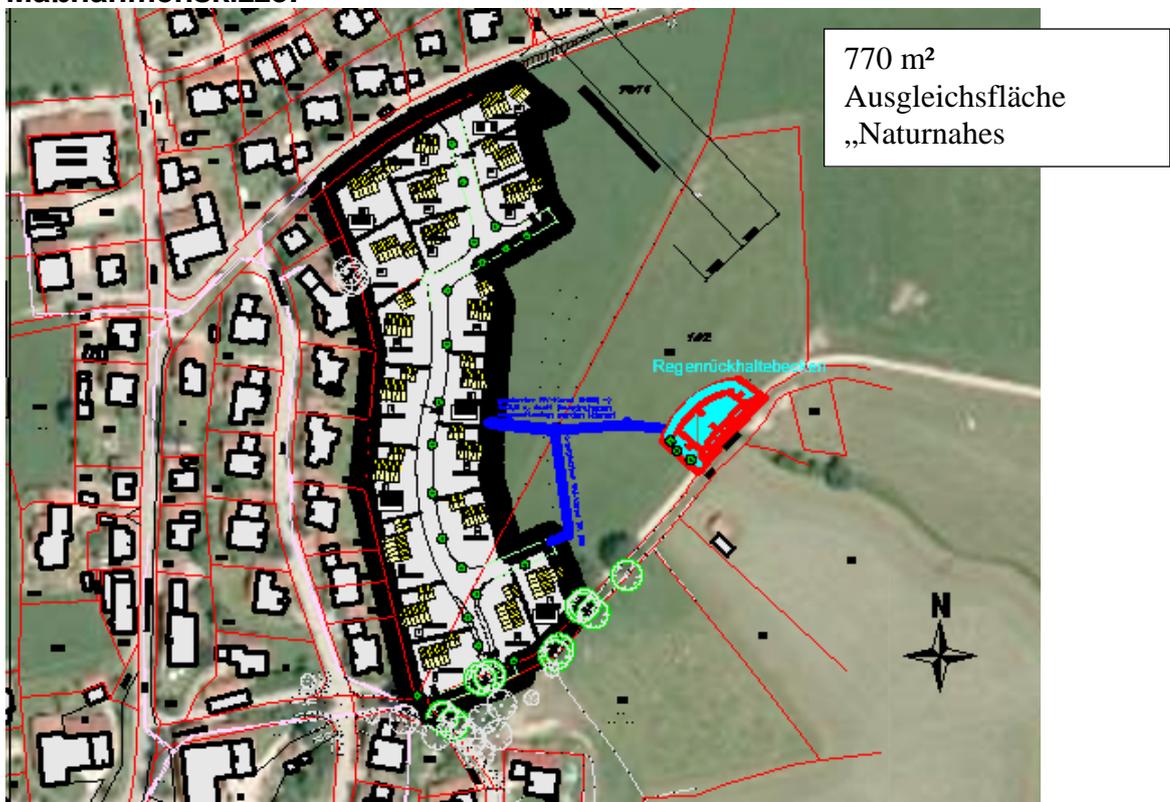
(2) „Ausgleichsmaßnahme „Oberried, nördlich des Reicholzrieder Moores“; hier als Abbuchung von einem für ein Ökokonto geeigneten und dafür festgelegten Flächenpool gemäß § 16 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 13 Satz 1 BayKompV.

(1) Ausgleichsmaßnahme „Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens“

Lage der Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche befindet sich in Reicholzried, östlich des geplanten Baugebietes auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 14/2 Gmk. Reicholzried.

Maßnahmenskizze:



Bebauungsplan mit Entwässerungsplanung und Regenrückhaltebecken

Folgende Maßnahmen sind geplant:

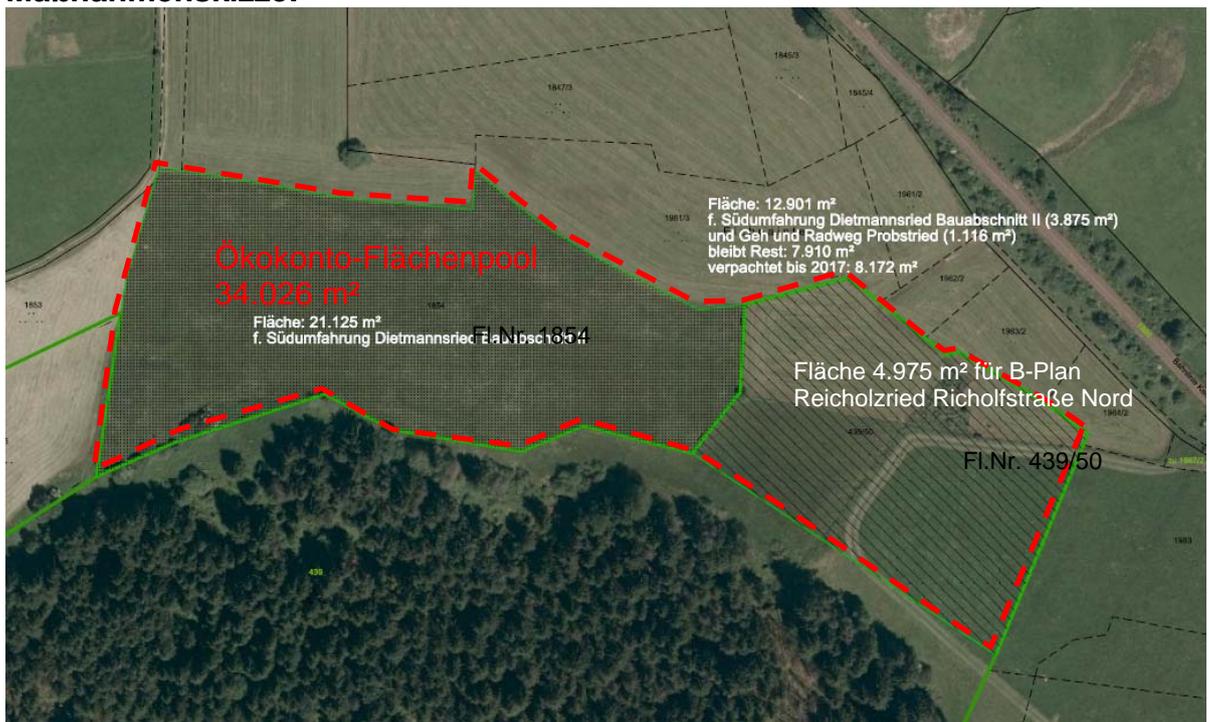
Das auf Fl.Nr. 14/2 geplante Regenrückhaltebecken wird naturnah gestaltet. Die Böschungen sollen aus magerem Substrat bestehen, am Fuß sind Steinschüttungen (Durchmesser 30 cm) vorgesehen, die Hohlräume für Amphibien & Reptilien enthalten müssen. Die Sohle ist unregelmäßig zu gestalten mit Tiefen bis zu 75 cm; sie wird mit Lehm abgedichtet, um ständig wasserführende Pfützen zu erhalten. An der Oberkante des RRB werden 3 Kopfweiden gepflanzt, die alle 5 – 7 Jahre geschnitten werden. Die naturnahe Gestaltung des RRB entspricht einem Ausgleich von 770 m².

(2) „Ausgleichsmaßnahme „Oberried, nördlich des Reicholzrieder Moores“

Lage der Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Ökokonto-Flächenpool der Fl.-Nr. 1854 Gmk. Schratzenbach und Fl.Nr. 439/50 Gmk. Dietmannsried.

Maßnahmenskizze:



Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Renaturierung des geradlinig verlaufenden Baches durch Verlegung in d. Fläche
- Pflanzung einer ca. 3-reihigen Hecke als Abgrenzung zu Intensivgrünland
- Pflanzung kleiner Baumgruppen
- Extensivierung der Wiesen zu artenreichem Extensivgrünland bzw. Streuwiese

Abbuchung von Ökokonto-Flächenpool:

<u>34.026 m²</u>	<u>Gesamtgröße der Ökokonto-Fläche</u>
25.000 m ²	Zuordnung zum Eingriff „Südumfahrung Dietmannsried“
1.116 m ²	Zuordnung zum Eingriff „Geh- und Radweg Probstried“
4.975 m ²	Zuordnung zum Eingriff „Bebauungsplan Reicholzried „Richolfstraße Nord“

10.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche

Festsetzungen:

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. mit BayBO)

1.0 Abstandsflächen, Abstände (Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenvorschriften Des Art. 6 BayBO (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 2. Halbsatz BayBO)

2.0 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81(1) Nr. 1 BayBO)

2.1 Dächer

Für Hauptgebäude sind nur annähernd gleichseitige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40° mit naturroter, rotbrauner oder anthraziter Ziegel- oder Pfannendeckung zulässig. Bei Doppelhäusern müssen beide Haushälften die gleiche Dachneigung haben. Höhenversätze zwischen den Haushälften müssen wenigstens 0,50 m betragen.

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 Einzelhäusern 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.

2.2 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.

2.3 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.

3.0 **Werbeanlagen** (Art. 81(1) Nr. 2 BayBO)

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

4.0 Stellplätze (Art.. 81(1) Nr. 4 BayBO)

4.1 Stellplatznachweis

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

4.2 Materialbeschaffenheit

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

5.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 81(1) Nr. 5 BayBo)

5.1 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.

Von der freien Landschaft her dürfen in ausgewachsenem Zustand des Pflanzmaterials Einfriedungen auf privaten Grundstückflächen nicht erkennbar sein.

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.

5.2 Mauern

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

6.0 Ordnungswidrigkeiten (Art.79 BayBO)

Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich und fahrlässig einer auf Grund der Bayerischen Bauordnung ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt. (Art.79(1) Nr. 1 BayBO)

III. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Richolfstraße Nord“ tritt nach der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

Dietmannsried, den

1. Bürgermeister Werner Endres
Markt Dietmannsried