



Gemeinde
Oberrieden

Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung

**„Oberrieden Nord“
in Oberrieden**

Bebauungsplan nach § 2 BauGB

SATZUNG

Fassung vom 24.08.2026

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Vorschriften	4
Inhalt des Bebauungsplanes	4
Bestandteile des Bebauungsplanes	4
A) Textliche Festsetzungen	5
1. Art der baulichen Nutzung.....	5
2. Maß der baulichen Nutzung.....	6
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen	9
5. Flächenbefestigung.....	9
6. Sichtfelder	10
7. Behandlung von Niederschlagswasser	10
8. Grünordnung	10
9. Örtliche Bauvorschriften	11
10. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen	14
11. Geländeänderungen	16
12. Entwässerung, Versickerung, Versiegelung	16
13. Bodenschutz und Grünordnung	17
14. Naturschutzfachlicher Ausgleich.....	19
15. Immissionsschutz.....	22
16. Bewehrungsvorschrift	22
17. Inkrafttreten	22
B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	23
Verfahrensvermerke	26

Präambel

Die Gemeinde Oberrieden erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) – jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan

mit integrierter Grünordnung

„Oberrieden Nord“

als Satzung.

Allgemeine Vorschriften

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberrieden Nord“ gilt der vom Ingenieurbüro VOGG, Großaitingen ausgearbeitete Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 24.08.2026, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von rd. 4,53 ha umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern:

Grundstück Flur Nr. 2678/4, 2678/2, 2677/2 sowie Teilfläche aus Flur Nr. 2677, Flur Nr. 2673, 2674 und 2675/2 jeweils Gemarkung Oberrieden.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Die Festsetzungen durch Planzeichen sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung besteht aus:

- Lageplan M 1:1.000 mit zeichnerischem Teil
- Textliche Festsetzungen (Satzung)
- Textliche Hinweise

Beigefügt ist:

- Begründung
- Umweltbericht
- Ausgleichsflächenberechnung
- *Ausgleichsflächenplanung (wird mit Entwurf nachgereicht)*

A) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die in der Planzeichnung mit WA1 und WA2 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Dorfgebiet

Die in der Planzeichnung mit MD1, MD2 und MD3 gekennzeichneten Bereiche werden als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.3 Zulässig im WA1 und WA2 sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.4 Nicht zulässig im WA1 und WA2 sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.5 Zulässig im MD1, MD2 und MD3 sind

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- sonstige Wohngebäude,

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

1.6 Nicht zulässig im MD1, MD2 und MD3 sind

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche

Folgende Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundfläche eine geringere Nutzung ergibt. Eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt.

Nutzungsbereich	GRZ höchstzulässig
WA1	0,40
WA2	0,40
MD1	0,40
MD2	0,40
MD3	0,60

Die max. zulässige Grundflächenzahl darf innerhalb der festgesetzten Baugrenzen durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden.

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

2.2 Anzahl der Wohneinheiten je Bautyp

Bautyp	Anzahl der Wohneinheiten WE
Einzelhaus	Max. 2 WE je Wohngebäude
Doppelhaus	Max. 2 WE je Doppelhaushälfte
Hausgruppe	Max. 3 WE je Hausgruppe bzw. max. 1 WE je Reihenhäuser
Einzelhaus (als Mehrfamilienhaus)	Max. 18 WE je Wohngebäude

Kellergeschoßwohnungen sind generell unzulässig.

2.3 Zulässiger Bautyp und Anzahl der Vollgeschosse für Wohngebäude

Nutzungsbereich	Zulässiger Bautyp	Vollgeschosse
WA1	Einzelhaus	Höchstmaß: II
WA2	Einzelhaus als Mehrfamilienhaus	Höchstmaß: III
MD1	Einzel- und Doppelhäuser	Höchstmaß: III (II+D)
MD2	Einzel- und Doppelhäuser Hausgruppen	Höchstmaß: II Höchstmaß: III (II+ D)
MD3	Einzelhäuser	Höchstmaß: II

Erläuterung Vollgeschosse:

III (II + D) Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO) als Höchstmaß, wobei das dritte Geschoss im Dachgeschoss liegen muss.

II bzw. III Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO) als Höchstmaß

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Wohngebäude:

Folgende maximale Wand- bzw. First-Höhen sind für Wohngebäude zulässig:

Bereich	Wandhöhe	Firsthöhe / Gesamthöhe
WA1	Max. 6,0 m	Max. 10,0 m
WA2	Max. 10,0 m	Max. 11,0 m
MD1	Max. 6,0 m	Max. 10,0 m
MD2	Max. 6,0 m	Max. 10,0 m
MD3	Max. 6,0 m	Max. 10,0 m

sofern sich nicht aus den weiteren Festsetzungen eine geringere Höhe ableitet.

Für landwirtschaftliche Nutzgebäude gilt:

Bereich	Wandhöhe	Firsthöhe / Gesamthöhe
MD1	Max. 6,0 m	Max. 10,0 m
MD2	Max. 6,0 m	Max. 10,0 m
MD3	Max. 8,0 m	Max. 13,50 m

2.5 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Für die Teilbereiche WA1, WA2, MD1 und MD2 gilt:

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) und die Wandhöhe (WH) ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) der Gebäude. Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Erdgeschosses darf max. 0,40 m über der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen, gemessen an der Mitte der Grundstückszufahrt.

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

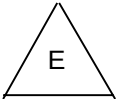
Beim Bau von Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche OK FFB EG der berührenden Grundstücke herzustellen.

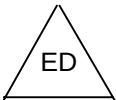
Für den Teilbereich MD3 erfolgen keine diesbezüglichen Festsetzungen.

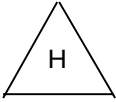
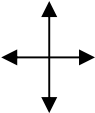
3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1.1 o Für die Teilbereiche WA1, WA2, MD1 und MD2 gilt:
offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO;
Nr. 3.3. PlanzV).

3.1.2 a Für den Teilbereich MD3 gilt:
abweichende Bauweise: wirtschaftliche Nutzgebäude dürfen
Gebäuelängen über 50 m aufweisen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3.2  Einzelhäuser zulässig (§22 BauNVO)

3.3  Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 BauNVO)

- 3.4  Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig (§22 BauNVO)
- 3.5  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanzV, siehe Planzeichnung). Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig.
- 3.6 Abstandsflächen Es gelten in jedem Fall (auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO).
- 3.7  in allen Baufeldern gilt: Hauptfistrichtung wahlweise für das Dach des Hauptgebäudes, jedoch nur über die längere Seite des Hauses zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- 3.8 Baugrundstücke Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird für Doppelhaushälften auf 325 m², für Einzelhäuser auf 450 m² und für Reihenhäuser auf 175 m² festgelegt (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB).

4. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

Der Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen. Der Vorplatz vor den Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu zählen.

Grenzgaragen dürfen eine Länge von 9,00 m an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, nicht aber innerhalb der Ortsrandeingrünung.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, nicht aber innerhalb der Ortsrandeingrünung.

5. Flächenbefestigung

Die Versiegelung von Grundstücksflächen, z. B. Hof-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind so gering wie möglich zu halten.

Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä. wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z. B. durch Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

6. Sichtfelder

Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen sowie ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

7. Behandlung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Oberrieden (Entwässerungssatzung, EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Die vollständige Versickerung von Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück ist vorgeschrieben. Die einschlägigen technischen Regelwerke sind zu beachten.

Zur Dimensionierung der Sickeranlagen wird ein 10-jähriges Regenereignis als Berechnungsgrundlage vorgeschrieben.

Nachweise sind im Rahmen des Antrages auf Freistellung, des Bauantrages oder Antrages auf Nutzungsänderung zu führen.

8. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Allgemein

Sog. „Steingärten“ sind generell aus Gründen des Umweltschutzes und zur Unterstützung der Artenvielfalt von Flora und Fauna unzulässig.

Alle Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen und (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen [BdB] in genannter Qualität) zu pflanzen.

Für die Pflanzungen von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5 m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 0,5 m Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen – Straßenbegleitgrün

Die Bepflanzung ist im Bereich des öffentlichen Straßenbegleitgrüns mit Bäumen 2. Ordnung anzulegen. Die Anzahl in der Planzeichnung festgesetzten Bäume im Bereich des Straßenbegleitgrüns ist maßgeblich. Die Standorte können variieren. Die Arten der Straßenbäume sind nach der GALK – Straßenbaumliste zu wählen (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz).

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Gestaltung der Gebäude

Die Gebäude sind parallel zur Grundstücksgrenze oder Straßenbegrenzungslinie auszurichten. Verkleidungen, außer Holzeinschalungen, sind nicht zulässig. Naturstammhäuser sind nicht zulässig.

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen oder abgetönten Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachplatten in Rot-, Braun- oder Grautönen sowie Schwarz zulässig. Die Dachdeckung ist in einer Farbe einheitlich zu gestalten. Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder als sog. „Retentionsdach“ auszuführen.

Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind neben dem Material des Hauptdaches auch Glas und Metall zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (als unmittelbare Dachdeckung oder an Fassaden). Die Fassaden der Gebäude sind ansonsten ausnahmslos mit verputzter Oberfläche und/oder Holzverschalung auszuführen. Sichtbetonoberflächen, Metall-, Kunststoff- oder Textilverkleidungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Der Dachüberstand für Wohngebäude wird festgesetzt auf:

giebelseitig 0,00 – 1,20 m (Mindest- bzw. Höchstmaß)

traufseitig 0,00 – 0,80 m (Mindest- bzw. Höchstmaß)

Für landwirtschaftliche Nutzgebäude wird kein Material für die Dachdeckung und kein Dachüberstand festgesetzt.

9.2 Gebäude an Grundstücksgrenzen

Werden Hauptgebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut, so sind sie mit derselben Dachneigung, Eindeckung, Wand- und Firsthöhe zu versehen. Die Fassadengestaltung ist aufeinander abzustimmen.

9.3 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude:

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer SD, Walmdächer WD, Zeltdächer ZD sowie Flachdächer zulässig. Alle anderen Dachformen sind unzulässig.

Folgende Dachformen sind abhängig vom Teilbereich hierbei für Wohngebäude zulässig:

Bereich	Dachform
WA1	SD / WD / ZD
WA2	SD / WD / ZD
MD1	SD / WD / ZD
MD2	SD / WD / ZD
MD3	SD / WD / FD / ZD

Für die einzelnen Dachformen sind folgende Dachneigungen zulässig:

Satteldach: 25° bis 47°

Walmdach: 15° bis 22°

Zeltdach: 15° bis 22°

Flachdach: 0° bis 3°

Dabei sind alle Dachflächen des Hauptgebäudes mit der gleichen Dachneigung auszubilden. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten und untergeordneten Anbauten dürfen die festgesetzten Dachneigungen der Hauptgebäude unterschritten werden.

Landwirtschaftliche Nutzgebäude:

Für landwirtschaftliche Nutzgebäude werden keine Festsetzungen zur Dachform oder Dachneigung getroffen.

9.4 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Giebel

Gauben

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Dachform der Gaube muss sich am Dach des Hauptgebäudes orientieren und ist nur mit Satteldach zulässig.

Die Länge der Dachgaube darf nicht mehr als 2,00 m betragen (Außenmaß). Die Summe der Dachgauben (Gesamtlänge) darf nicht mehr als 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen. Ein Mindestabstand vom Ortgang mit 1,50 m ist einzuhalten

Der First muss mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

Zwerchgiebel

Ein Zwerchgiebel pro Hausseite ist nur bei Einzelhäusern zulässig. Der Zwerchgiebel definiert sich durch seine Lage in der Hausflucht des Hauptbaukörpers. Ein Mindestabstand vom Ortgang mit 3,00 m ist einzuhalten. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst sein. Die Breite darf höchstens 30 % der Länge des Hauptbaukörpers betragen.

Quergiebel

Ein Quergiebel pro Hausseite ist nur bei Einzelhäusern zulässig. Ein Mindestabstand vom Ortgang mit 3,00 m ist einzuhalten. Der Quergiebel definiert sich durch einen räumlichen Vorsprung gegenüber der Flucht des Hauptbaukörpers. Der First des Quergiebels muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst sein. Die Breite darf höchstens 40 % der Länge des Hauptbaukörpers betragen.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Im WA2 kann das oberste Geschoß teilweise oder vollständig rückversetzt errichtet werden.

9.5 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Es sind nur Holzlatten, Holzbretter-, Holzstabzäune oder Zäune mit Stahlstäben zugelassen. Füllungen der Einfriedungen – egal in welcher Ausführung – sind nicht zugelassen. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nicht zugelassen.

Zwischen den Grundstücken können auch Maschendrahtzäune errichtet werden.

Massive Einfriedungen in Form von Beton- oder Mauerwerksbauten oder Gabionen usw. sind nicht zugelassen.

Die Einfriedungen, insbesondere zwischen den Grundstücken, sind wirksam mit heimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (siehe Punkt 13.5) zu hinterpflanzen.

9.6 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

10. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

Pro Grundstück im WA1, MD1 und MD2 ist die Errichtung einer (1 Stück) Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig.

Für den Teilbereich WA2 ist eine (1 Stück) kombinierte Ein-/Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 8,00 m zulässig, ferner können Besucherstellplätze angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche errichtet werden

Festsetzungen für oberirdische Garagen gelten gleichermaßen für Carports.

Für den Teilbereich MD3 wird keine Einschränkung getroffen.

10.1 Fassadengestaltung und Dachgestaltung für Garagen

Wohngebäude:

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachplatten in Rot-, Braun- oder Grautönen sowie Schwarz zulässig. Die Dachdeckung ist in einer Farbe einheitlich zu gestalten und muß dem Dach des Wohngebäudes entsprechen.

Die Dachform und Dachneigung von Garagen soll dem Hauptdach des Wohngebäudes entsprechen. Ausnahmsweise sind auch Garagen mit Flachdächern zulässig, diese sind dann mit extensiver Begrünung auszuführen.

Flachdächer auf Wohngebäuden sind grundsätzlich nur mit extensiver Begrünung zulässig.

Die Fassaden sind mit verputzter Oberfläche und/oder Holzverschalung auszuführen. Sichtbetonoberflächen und Metallverkleidungen sind unzulässig.

Landwirtschaftliche Nutzgebäude:

Für landwirtschaftliche Nutzgebäude werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen.

10.2 Anzahl private Stellplätze

Pro Wohneinheit im WA 1, MD1 und MD2 müssen 2 Stellplätze bereitgestellt sein.

Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen zählt nicht als Stellplatz. Vor Garagen ist ein Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Im WA2 gilt:

Je 1-2-Zimmerwohnung ist 1 Stellplatz, je 3- Zimmerwohnung 1,5 Stellplätze, je 4-Zimmerwohnung oder größer sind 2 Stellplätze nachzuweisen, die Gesamtsumme ist aufzurunden. Je 2 Wohneinheiten ist ein oberirdischer Besucherstellplatz nachzuweisen, davon mindestens 20 % behindertengerecht. Die Zahl der Besucherstellplätze ist aufzurunden. Alle Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Im MD3 gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV.

10.3 Bauweise private Stellplätze

Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen.

10.4 Höhenlage

Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage (OK FFB GA) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

10.5 Flächen für Stellplätze und Garagen



Fläche für Garagen (§12 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind gleichermaßen als offene wie geschlossene Garagen zulässig. Es ist nur ein Garagengebäude je Baugrundstück (bei Doppelhäusern je Grundstückshälfte) zulässig. In den Flächen für Garagen und Carports ist die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig.

10.6 Grenzgaragen und Dachaufbauten

Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen hinsichtlich Firsthöhe, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind grundsätzlich unzulässig.

10.7 Tiefgaragen

Im WA1, MD1, MD2 und MD3 sind Tiefgaragen unzulässig.

Im WA2 sind Tiefgaragen vorgeschrieben.



Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen.

Tiefgaragen, soweit nicht überbaut, sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60 m zu versehen.

11. Geländeänderungen

Wohngebäude:

Bei der Geländeoberfläche der künftigen Baugrundstücke ist von der Höhenlage der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auszugehen. Abgrabungen oder Auffüllungen, die über die Angleichung an das Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche hinausgehen, sind grundsätzlich unzulässig.

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 0,50 m zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

Landwirtschaftliche Nutzgebäude:

Für landwirtschaftliche Nutzgebäude sind Geländeänderungen zulässig, soweit sie für die Funktion der jeweiligen baulichen Anlage erforderlich sind.

12. Entwässerung, Versickerung, Versiegelung

Mit Einreichen des Bauantrags oder Antrags auf Nutzungsänderung oder im Genehmigungsverfahren sind Nachweise und Planungen der Niederschlagswasserbehandlung sowie die Planung der Schmutzwasserbeseitigung vorzulegen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung und Beachtung der einschlägigen technischen Regelwerke auf dem jeweiligen Grundstück schadlos zu versickern. Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

Niederschlagswassereinleitungen haben vorrangig über die belebte Bodenzone zu erfolgen, eine punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) ist zu vermeiden, dieser wird nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht unter die NWFreiV fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3 fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Kanal einzuleiten.

13. Bodenschutz und Grünordnung

13.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Alle Anpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung (privat) bzw. Wegebefestigung (öffentlich) durchzuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Verwendung von Nadelbäumen ist nicht zulässig.

13.2 Öffentliche Grünflächen

Straßen- und Wegebegleitende Grünflächen / Baumpflanzungen

Straßen- und Wegebegleitende Grünflächen sind als Rasen bzw. Wiese anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung ist im Bereich des öffentlichen Straßenbegleitgrüns mit Bäumen 2. Ordnung anzulegen. Die Anzahl in der Planzeichnung festgesetzten Bäume im Bereich des Straßenbegleitgrüns ist maßgeblich. Die Standorte können variieren. Die Arten der Straßenbäume sind nach der GALK – Straßenbaumliste zu wählen (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz). Die Baumstandorte können je nach örtlichen Gegebenheiten um bis zu 5 m verschoben werden, es ist jedoch eine gleichmäßige Baumanordnung beizubehalten.

Pflanzqualität:

Bäume I. oder II. Wuchsklasse: StU 18-20 cm

13.3 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Für die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen sind überwiegend standortgerechte Laubgehölze in Anlehnung an die potentielle Vegetation zu verwenden. Die Artenliste unter Punkt 13.5 dient der Pflanzenauswahl, ist aber nicht verpflichtend. Bei Baugrundstücken sind mindestens folgende Pflanzungen durchzuführen:

- bei Einfamilienhäusern je Grundstück zwei Laubbäume bzw. regionaltypische Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) - wobei ein Baum davon der Wuchsklasse II entsprechen muss, der zweite ist frei wählbar aus der Wuchsklasse I bis III
- bei Doppelhäusern und Reihenhäusern je Grundstück ein Laubbaum der I. bis III. Wuchsklasse bzw. regionaltypischer Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm)
- Bei Mehrfamilienhäusern je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zwei Laubbäume bzw. regionaltypische Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) - wobei ein Baum davon der Wuchsklasse I bis II entsprechen muss, der zweite ist frei wählbar aus der Wuchsklasse I bis III

Geschnittene Koniferenhecken (z.B. Thuja-Hecken) sind generell unzulässig.

13.4 Ortsrandeingrünung

Die Ortsrandeingrünung ist auf der festgesetzten Grünfläche am Westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches mit einer Mindestbreite von 5,00 m umzusetzen.

Die Fläche ist von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Durch eine lockere Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken auf mindestens 60 % der Fläche soll ein naturnaher Ortsrand entwickelt werden. Die freibleibenden Flächen sind mit gebietseigenem Saatgut aus Ursprungsgebiet Nr. 16 einzusäen.

Die Bepflanzung der Fläche erfolgt durch die Gemeinde Oberrieden, die jeweiligen Teilflächen gehen jedoch in Privateigentum über. Die Pflege obliegt der Gemeinde Oberrieden bis zur Veräußerung der jeweiligen Grundstücke, dann geht die Pflege und der Unterhalt auf den privaten Grundstückseigentümer über.

Eine Einzäunung der Ortsrandeingrünung ist unzulässig.

13.5 Pflanzliste für Baum- und Strauchpflanzungen

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm in 1 m Höhe

- | | |
|---------------------------|---------------|
| • <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| • <i>Betula pendula</i> | Hänge-Birke |
| • <i>Carpinus betulus</i> | Hain-Buche |
| • <i>Juglans regia</i> | Walnuss |
| • <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| • <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mindestens 7 cm)

Kleinkronige Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10-12 cm in 1 m Höhe

- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Malus silvestris* Wildapfel
- *Sorbus aria* Mehlbeere

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche
- *Rosa arvensis* Feld-Rose
- *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

14. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die Für das Mischgebiet Dorf ‚MD3‘ im Osten des Geltungsbereiches, wurde bereits ein verbindlicher Ausgleichsflächenbedarf, im Rahmen des Bauantrags ‚Neubau eines Milchviehstalles, eines Kälberstalles und eines Güllebehälters‘ in der Gemarkung Oberrieden, Flur. Nr. 2673, festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt durch die geplante ökologische Aufwertung auf Flurnummer 2894 der Gemarkung Oberrieden, mit einer Fläche von 2.824m².

Somit ist noch die verbleibende Landwirtschaftliche Fläche in Höhe von 27,711 ha auszugleichen. Nach Abzug der Ortsrandeingrünung, in Höhe von 2,147 ha verbleiben 25,564 ha auszugleichende Fläche.

Die Ausgleichsflächenberechnung wurde gemäß dem ‚Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung von 2021 vorgenommen.

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

BESTANDSERFASSUNG SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland, WA1	9.847 m²	3	0,35	10.339 WP
Intensivgrünland, WA2	7.096 m²	3	0,40	8.515 WP
Intensivgrünland, MD1 und MD2	8.586 m²	3	0,40	10.303 WP
Einzelbaum, MD1	35 m²	8	0,40	112 WP
Summe	25.564 m²			29.269 WP

	Begründung	Sicherung
Ortsrandeingrünung Bepflanzung mit standortgerechter autochthoner Vegetation	Diese Flächen stellen einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar und dienen der Biotopvernetzung.	Festsetzung im Bebauungsplan
Die Anzahl der verpflichtend zu pflanzenden Bäumen ist je nach Gebäudeart definiert.	Verbesserung des Mikroklimas.	
Einfriedungen, insbesondere zwischen den Grundstücken, sind wirksam mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.	Dies dient der Biotopvernetzung.	
Niederschlagswasser wird vollständig im Baugebiet versickert	Speisung des Grundwassers.	
Auf jedem Grundstück sind Regenwasserzisternen zu errichten. Die Zisternen sind der Versickerung vorzuschalten.	Speisung des Grundwassers. Regulierung des Wasserhaushaltes.	
Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder als sog. „Retentionsdach“ auszuführen	Verbesserung des Mikroklimas	
Summe (max. 20 %)		- 10 %
Summe Ausgleichsbedarf		26.342 WP

Ausgleich:

Nach Art. 6a Abs.1 S.4 BayNatSchG ist ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

In diesem Fall sind aus naturschutzfachlicher Sicht die Versiegelung und Überbauung des Bodens lt. Ausgleichsflächenberechnung auszugleichen. Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen müssen so ausgelegt werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind. Die geplanten Ausgleichsflächen werden dabei der gegenständlichen Nutzung entzogen und durch entsprechende Gestaltung und Pflegemaßnahmen gegenüber dem Bestand in eine höhere ökologische Wertigkeit überführt. Dies bedeutet, dass 26.342 Wertpunkte von der Gemeinde Oberrieden zur ökologischen Aufwertung bereitgestellt werden müssen.

Die in der Satzung des Bebauungsplans festgelegten grünordnerischen Maßnahmen sind ausschließlich als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu sehen, die Einfluss auf die Höhe der einzelnen Kompensationsfaktoren der Ausgleichsmatrix haben. Art und Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb der Bebauungspläne verbindlich festgesetzt.

Die Planung und Umsetzung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird im weiteren Verfahren noch eingearbeitet.

Die mit dem geplanten Baugebiet verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch das noch festgesetzte Ausgleichsflächenkonzept der Gemeinde Oberrieden aus naturschutzfachlicher Sicht als vollständig ausgeglichen anzusehen.

15. Immissionsschutz

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe {Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

16. Bewehrungsvorschrift

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

17. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit örtlicher Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Oberrieden, den

.....
Christian Walter, 1. Bürgermeister

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

H1. Versiegelung

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

H2. Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/ Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Unterallgäu ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

H3. Denkmalschutz

Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Abs 1-2 BayDSchG (Denkmalschutzgesetz) der gesetzlichen Anzeigepflicht. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

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 Grundstückes, 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 aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

H4. Immissionen

Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), entschädigungslos hinzunehmen. Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sämtliche Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Die Beeinträchtigungen aus der Landwirtschaft können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

H5. Barrierefreiheit

Bereits beim Neubau ist an spätere Lebensumstände und -situationen zu denken. Dies erspart nachträgliche, aufwendige und teure Umbauten und ermöglicht einen möglichst langen Verbleib im eigenen Heim und ist schon jetzt eine starke Erleichterung im alltäglichen Leben. So können bei Neubauten beispielsweise bereits die ausreichende Breite von Türen und Durchgängen berücksichtigt werden. Zugänge sollten barrierefrei ausgeführt werden, ausreichend Bewegungsflächen in Bädern, Schlafzimmern, Küchen etc. zur Verfügung stehen und darüber hinaus sollten Treppenhäuser und -aufgänge entsprechend ausgeführt werden (möglichst geradlinig, mit Zwischenpodest oder geradläufiger Treppe). Barrierefreies Bauen nimmt künftig einen immer größeren Stellenwert ein. So soll u.a. Senioren ein möglichst langes und selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden. Barrierefreiheit ist jedoch auch unabhängig von Alter oder körperlichen Beeinträchtigungen zu verstehen. Eine Optimierung der Wohnqualität geht mit barrierefreien Bauausführungen einher. Belastungen und Schwierigkeiten im alltäglichen Leben (z.B. Kinderwagen, gebrochenes Bein, Einkäufe in das Haus bringen und vieles mehr) lassen sich vielfach durch eine barrierefreie Gestaltung reduzieren oder sogar vermeiden. Mit einem barrierefrei ausgestalteten Wohnraum ist es möglich, in verschiedenen Lebenssituationen und -phasen das eigene Heim weiterhin zu nutzen und nicht auf andere Alternativen ausweichen zu müssen. Ein steigender Nutzerkomfort sowie die Sicherheit im Alltag gehen mit den Vorzügen einher.

In der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die Weichen zum barrierefreien Bauen bereits gestellt: Beim Bau von Wohnungen ist Art. 48 BayBO zu beachten, der die Verpflichtung zur Herstellung der Barrierefreiheit enthält. Um diese Vorschrift zu konkretisieren, hat das Staatsministerium des Innern die neuen Planungsnormen zum barrierefreien Bauen, DIN 18040 Teile 1 und 2, als Technische Baubestimmungen eingeführt. Sie sind ab dem 1. Juli 2013 als bauordnungsrechtliche Anforderungen verbindlich.

Über die Anwendung der Planungsgrundlagen in der Praxis informiert die Bayerische Architektenkammer mit dem Staatsministerium des Innern in Leitfäden für Architekten, Fachingenieure und Bauherren. (Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr). Link: <http://www.din18040.de/>

Die Bayerische Architektenkammer hat zudem zwei Beratungsstellen für behindertengerechtes Planen und Bauen unter folgendem Link eingerichtet: <http://www.byak.de/start/architektur/barrierefreies-bauen>

H6. Rückstau aus dem Kanalnetz

Bei der Erstellung der Hausanschlußkanäle / Grundstücksentwässerung mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation sind – insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen – die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist nicht vorgesehen, eine Freigefälleentwässerung für Kellergeschosse zu ermöglichen.

H7. Grundwasser:

Im Rahmen der vorbereitenden Baugrunduntersuchungen wurde ab einer Tiefe von rd. 3,5 m Grundwasser erkundet. Der höchste zu erwartende GW-Stand ist bei ca. 572,5 m üNN zu erwarten.

H8. Hochwasser, wild abfließendes Hang- bzw. Schichtenwasser:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Oberrieden hat in der Sitzung vom 24.04.2023 / 24.08.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberrieden Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XXX ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Oberrieden Nord“ in der Fassung vom 24.08.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom XXX bis XXX öffentlich ausgelegt.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Oberrieden Nord“ in der Fassung vom 24.08.2026 hat in der Zeit vom XXX bis XXX stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Oberrieden Nord“ in der Fassung vom XXX wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XXX bis XXX öffentlich ausgelegt.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Oberrieden Nord“ in der Fassung vom XXX hat in der Zeit vom XXX bis XXX stattgefunden.
6. Der Gemeinderat Oberrieden hat mit Beschluss vom XXX den Bebauungsplan „Oberrieden Nord“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XXX als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Oberrieden Nord“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Oberrieden,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister