

Reinhold Galli, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, 92 286 Rieden

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN: "TALBLICK - AM STRIEGL"

---

VERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN -  
MARKTGEMEINDE RIEDEN, BAUGEBIET 'TALBLICK - AM STRIEGL'

---

#### BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES

Zur geordneten Erschließung des parzellenweise bereits bebauten und im FNP teils als MI-, teils als WA-Gebiet ausgewiesenen Baugebietes, beabsichtigt die Marktgemeinde Rieden den Ausbau der Straßen "Talblick" und "Am Striegl".

Gemäß Par. 125 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Voraussetzung für die Herstellung der Erschließungsanlagen i.S. des Par. 127 Abs. 2 BauGB ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Unter Berücksichtigung der ländlich-dörflichen Umgebung ist ferner beabsichtigt, das gesamte Baugebiet als MI-Gebiet auszuweisen und den FNP dahingehend abzuändern.

Als Zielsetzung liegt dem Bebauungsplan die Schaffung von Wohnraum in ländlicher Umgebung unter Berücksichtigung der spezifischen dörflichen Strukturen sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zugrunde.

Die kombinierte Erstellung Bebauungs- und Grünordnungsplan ermöglicht die optimale Verknüpfung umweltrelevanter Planungsziele mit der Schaffung von Wohnflächen. Im Einzelfall ist im Hinblick auf bestehende Besitzverhältnisse eine Erhöhung des privaten Grünflächenanteils gefordert.

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. NUTZUNGSARTEN

###### 1.1 Art der baulichen Nutzung (Par. 1 BauNVO)

Das mit MI gekennzeichnete Baugebiet ist "Mischgebiet" im Sinne des Par. 6 der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in offener Bauweise.

###### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (Par. 16 BauNVO)

- Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,6
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 (Ausn. 0,35)
- Zahl der Vollgeschosse (Z) 2,0

Festgesetzt sind Einzelhäuser mit Erdgeschoß und Dachgeschoß (E + D); im Ausnahmefall ist auf Parzelle 4a/4b eine Doppelhausbebauung mit GRZ 0,35 unter Berücksichtigung der o.g. GFZ und Z zulässig.

Auf den Parzellen 7, 11 und 12 ist die Nutzung mit U + E + D, Dachgeschoß ohne Kniestock festgesetzt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen gem. Par. 18 BauNVO ist dem Regelbeispiel in der Anlage zu entnehmen.

### 1.3 Bauweise

#### 1.3.1 Im Baugebiet wird die offene Bauweise im Sinne des Par. 22 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, kombinierte Wohn- und Bürogebäude i.S.d. Par. 13 BauNVO sowie Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die planlichen Festsetzungen sind jeweils zu beachten.

#### 1.3.2 Die Bebauung erfolgt innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung entsprechend Regelbeispiel in der Anlage.

Dachüberstände im Traufbereich sind zulässig bis 0,50 m, im Ortgang bis 0,30 m.

Die Sockelhöhe beträgt max. 0,50 m, bei der Farbgestaltung ist die Putzfarbe des Gebäudes zu übernehmen.

Die maximale Traufhöhe ist in den Regelbeispielen zwingend festgeschrieben und beträgt maximal 3,80 m über OK Gelände.

Die Kniestockhöhe darf 0,75 m nicht überschreiten. In den unmittelbar nördlich an die Straße "Am Talblick"

angrenzenden Parzellen 7, 11 und 12 ist kein Kniestock zulässig.

Die Geschosshöhe beträgt 2,75 m, die Dachneigung 38 - 45°.

Die FOK Erdgeschoß ist maximal 0,30 m über der mittleren Geländehöhe bzw. in Hanglagen maximal 0,30 m über der mittleren Straßenhöhe zulässig.

Zulässig sind Dachaufbauten und Anbauten analog dem Regelbeispiel in der Anlage.

#### 1.3.3 Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem.

Par. 9 Abs. 1 Nr. 3 werden als Höchstmaß für Wohnbaugrundstücke 1000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Als Mindestmaß für Baugrundstücke werden 500 m<sup>2</sup> festgeschrieben.

Ausnahmen von dieser Regelung sind unter Berücksichtigung bestehender Besitzverhältnisse bzw. im Hinblick auf eine einheitliche städtebauliche Gestaltung unter Einbeziehung der bereits bebauten Parzellen möglich.

- 1.3.4 Leuchtreklamen an den Gebäuden sind nicht zulässig. Werbeeinrichtungen sind zulässig im Sinne des Art. 68 BayBO.  
Unzulässig sind des weiteren Reklameflächen oder Schriften sowie Satellitenanlagen auf den Dachflächen der Gebäude.

- 1.3.5 Um den traditionellen ländlichen Charakter aufzunehmen, sind alle an den Straßenraum angrenzende Einfriedungen nur als senkrechte Lattenzäune ohne Sockel zulässig.

Die Mindesthöhe soll 1,30 m über Gelände betragen, die Maximalhöhe beträgt 1,50 m. Die Zäune müssen durchgehend vor den Säulen angebracht sein.

Ausnahmsweise zugelassen werden Einfriedungen mit Drahtgeflechtzäunen, wenn diese nur als Einfriedung zwischen gemeinsamen Grundstücksgrenzen dienen. Sie sollten auf beiden Seiten von freiwachsenden Wildgehölzen umpflanzt werden.

#### 1.4 Flächen für Nebenanlagen

- 1.4.1 Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien an den im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Stellen.  
Die Nutzung der Nebenanlagen erfolgt ausschließlich erdgeschossig.  
Dachdeckung, Dachneigung und -form entsprechend dem Regelbeispiel in der Anlage.  
Die Dachneigung beträgt 38 - 45°, die maximale Traufhöhe 2,50 m.

- 1.4.2 Bei der Errichtung von Nebengebäuden/Garagen an gemeinsamen Nachbargrenzen hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachform, Dachneigung und -eindeckung dem bereits bestehenden Gebäude anzugleichen.  
Sofern nach den festgesetzten Baugrenzen Nebengebäude an der Grundstücksgrenze zulässig sind, wird hierfür gem. Par. 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

Der Stellplatzbedarf wird durch Doppelgaragen und Garagenzufahrtsbereiche abgedeckt.

## 1.5 Verkehrsflächen

1.5.1 Für die Erschließungsstraßen "Talblick" und "Am Striegl" wird eine Ausbaubreite von 5,00 m mit beiderseits angrenzenden, befahrbaren Multifunktionsstreifen aus Schotterrasen o.ä. zur Erhöhung der örtlichen Wasserversickerungsrate festgeschrieben.

1.5.2 Für die Wohnstraße mit Wendehammer (gem. den Richtlinien für die Anlage von Straßen - RAS - geeignet für PKW und LKW bis 8m sowie Müllfahrzeuge) wird eine Ausbaubreite von 4,50 m mit einem einseitigen Multifunktionsstreifen von 1,00 m Breite festgelegt.

## 1.6 Regelung des Wasserabflusses

Zur Erhöhung der örtlichen Versickerungsrate und Verminderung des Oberflächenabflusses, ist der Versiegelungsgrad bei Zufahrten und Hofräumen auf das Mindestmaß zu beschränken. Nach Möglichkeit sind wassergebundene Decken oder großfugige Pflasterbeläge zu verwenden.

Dachflächenwässer sind entweder in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser (Toilettenspülung, Waschmaschine und/oder Gartenwasser) wiederzuverwenden, oder auf dem Grundstück der Versickerung zuzuführen.

## 1.7 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluß an die kommunale Kläranlage.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen wird hierfür ein Benutzungsrecht gem. Par. 9, Abs. 1, 21 BauGB festgeschrieben. Die Anschlüsse für die Stromversorgung erfolgen über Erdkabel.

## 1.8 Empfehlungen

Bei der Gestaltung der Baukörper werden rechteckige Grundrisse ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge empfohlen.

Falls Holzverschalungen vorgesehen sind, sollten diese aus heimischen Hölzern gefertigt sein und entweder naturbelassen bleiben (konstruktiver Holzschutz) oder mit umweltverträglichen Holzschutzmitteln in hellen Farbtönen behandelt werden.

Die Putzart sollte möglichst feinkörnig sein; bei der Putzfarbe sollte auf grelle Farben verzichtet werden.

Fensterfaschen sollten eine Mindestbreite von 10 cm aufweisen und weiß oder heller als der Grundputz sein.  
Die Fenster sollten als Doppelflügel oder echte Kreuzsprossenfenster gestaltet werden, stehendes Format.

## 2. GRÜNORDNUNG

### 2.1 Pflanzenverwendung im öffentlichkeitswirksamen, privaten Bereich

Pflanzmaßnahmen werden im öffentlichkeitswirksamen Raum (Grundstücksgrenzen, Einfriedungsbereiche, Straßenseitenraum) ausschließlich als freiwachsende Pflanzung mit Gehölzen der potentiell-natürlichen Vegetation aus regionalen Baumschulen durchgeführt.

#### 2.1.1 Solitäräume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x v, 14 - 16  
bei Obstbäumen: Hochstämme

##### Artenliste:

- |                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| - Acer campestre            | Feldahorn    |
| - Acer platanoides          | Spitzahorn   |
| - Prunus avium              | Vogelkirsche |
| - Salix caprea              | Salweide     |
| - Sorbus aucuparia          | Vogelbeere   |
| - Obst-Hochstämme nach Wahl |              |

Pro Wohngebäude ist mindestens ein Hausbaum der o.g. Arten zu pflanzen, siehe planliche Festsetzungen.

#### 2.1.2 Sträucher

Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,50 x 1,50 m, versetzt im Verband; die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 3 - 7 Stck/Art; die Pflanzgröße beträgt mind. 2 x v, o.B., 60 - 100.

##### Artenliste:

- |                      |                |
|----------------------|----------------|
| - Cornus sanguinea   | Hartriegel     |
| - Corylus avellana   | Hasel          |
| - Crataegus monogyna | Weißdorn       |
| - Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| - Prunus spinosa     | Schlehe        |
| - Rosa canina        | Hundsrose      |

- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| - Sambucus nigra   | Schwarzer Holunder  |
| - Syringa vulgaris | Flieder             |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Sollten aus Platzgründen in Teilbereichen nur geschnittene Hecken möglich sein, dürfen ausschließlich verwendet werden:

- |                      |           |
|----------------------|-----------|
| - Acer campestre     | Feldahorn |
| - Carpinus betulus   | Hainbuche |
| - Crataegus monogyna | Weißdorn  |
| - Ligustrum vulgare  | Liguster  |

## 2.2 Bestandsschutz

Vorhandene Grünbestände sind bei den vorgesehenen Baumaßnahmen zu sichern und gemäß den Richtlinien zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (RSBB) durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Sollten im Einzelfall Rodungen unerlässlich sein, ist nach Baufertigstellung auf dem Grundstück eine Ersatzpflanzung entsprechend dem beseitigten Bestand mit Arten aus 2.1.1 und 2.1.2 durchzuführen.

## 2.3 Empfehlungen

Pflanzmaßnahmen im nicht-öffentlichkeitswirksamen, privaten Bereich

Bei Pflanzmaßnahmen in diesem Bereich wird empfohlen, die Arten der pot.-nat. Vegetation, siehe 2.1, zu verwenden. Zusätzlich können akzentuierend folgende Ziergehölze verwendet werden:

- |                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| - Amelanchier lamarckii   | Felsenbirne       |
| - Cornus mas              | Kornelkirsche     |
| - Deutzia gracilis        | Maiblumenstrauch  |
| - Kerria japonica         | Ranunkelstrauch   |
| - Kolkwitzia amabilis     | Perlmutterstrauch |
| - Philadelphus coronarius | Bauernjasmin      |
| - Spirea vanhouttei       | Spierestrauch     |
| - Syringa in Sorten       | Flieder           |
| - Viburnum in Sorten      | Schneeball        |
| - Weigelia florida        | Glockenstrauch    |

2.3 Fassadenbegrünungen an den Gebäuden sind zu empfehlen. Sie benötigen kaum Pflege und erhöhen sowohl die optische als auch die ökologische Wertigkeit des Gartenbereiches.