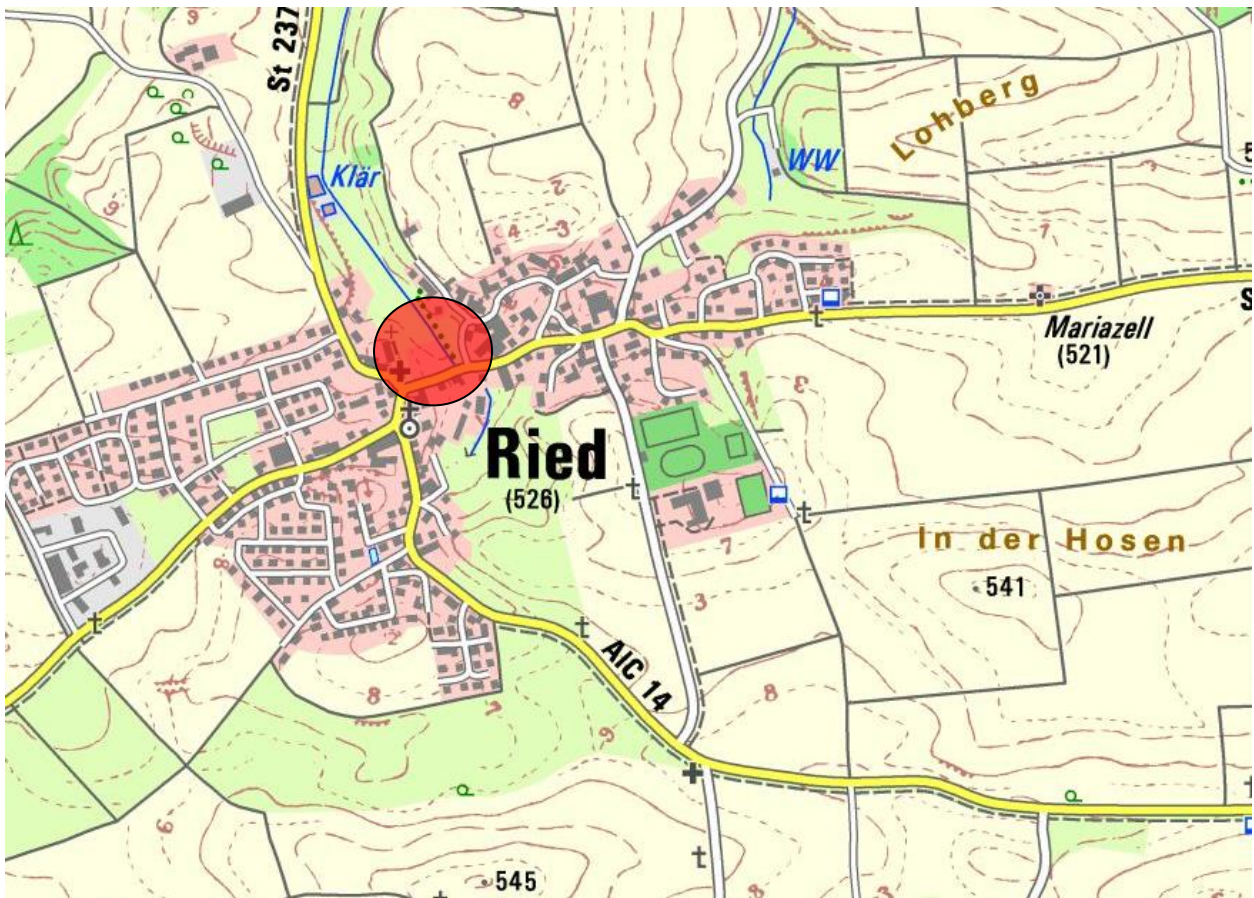


Gemeinde Ried



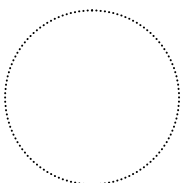
BEBAUUNGSPLAN NR. 25 SONDERGEBIET "LEBENSMITTELMARKT "



Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 29.11.2016



Gemeinde Ried, den.....

.....
Erwin Gerstlacher, 1. Bürgermeister

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Alchach
Tel. 08251 8768 -0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de



Teil B Satzungstext

Die Gemeinde Ried erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 13a Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722), der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132 –1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgende

Bebauungsplan Nr. 25 Sondergebiet "Lebensmittelmarkt"



1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet mit den Flurstücken 14/2 TF, 14/16 TF, 14/25, 27 TF, 27/2, 27/3 und 39 TF der Gmkg. Ried gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach

Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88,

E-mail info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 29.11.2016, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Die Bebauungsplanänderung wird im Sinne des § 13a BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung definiert.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,12 ha.

2 Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein **Sonstiges Sondergebiet** gem. § 9 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "**Lebensmittelmarkt**" festgesetzt.

Zulässig ist in dem mit SO bezeichnetem Planungsbereich ein Lebensmittelmarkt mit den üblichen Randsortimenten einschl. Getränkemarkt für die Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von **max. 1.200 m²**.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet gilt eine max. zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,8. Die zulässige GRZ kann auf bis zu 0,9 überschritten werden, vorausgesetzt auf mind. 50% der Dachfläche erfolgt eine extensive Begrünung.

2.3 überbaubare Fläche

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche für Hauptgebäude fest.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt wird für das Gebäude ein Flachdach festgesetzt. Als zulässige Wandhöhe (Oberkante Attika) gelten 523,50 m üNN als Obergrenze.

2.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im südlichen Geltungsbereich vorhanden Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

2.6 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Parken

Die Stellplatzflächen im nördlichen Geltungsbereich werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parken festgesetzt. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form herzustellen.



2.7 Stellplätze

Für den Lebensmittelmarkt ist - abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde - pro 15 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz innerhalb der Sondergebietes nachzuweisen. Anzahl und Anordnung der Stellplätze sind in der Genehmigungsplanung, z. B. in Form eines Freiflächengestaltungsplanes, mit einzureichen. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form herzustellen.

2.8 Immissionsschutz

Wird nach Vorlage der Untersuchung ergänzt

2.9 Gemeinbedarfsfläche

Im Kreuzungsbereich Hauptstraße und Bergstraße wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Dorfplatz" festgesetzt.

2.10 Öffentliche Grünfläche - Friedhof

Die Flächen westlich des Sondergebietes werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt.

2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen am nördlichen Geltungsbereich sowie im südlichen Sondergebiet werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese sind zu 25 % zu bepflanzen. Die Restfläche ist als Wiese herzustellen und zu pflegen.

2.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen entlang des Grabens im nördlichen und östlichen Geltungsbereich werden als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

3 Hinweise

3.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist – soweit möglich, flächenhaft über geeignete Oberbodenschichten zu versickern.

3.2 Grundwasser

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Talgrund hohe Grundwasserstände vorliegen.

Es wird grundsätzlich empfohlen, Keller, Kellereingänge und Lichtschächte so auszubilden, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser eindringen kann.

Werden für Gebäude Keller vorgesehen, sollten diese wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) ausgebildet und gegen Auftrieb gesichert werden. Kommen Öltanks zum Einsatz, sind diese ebenfalls gegen Auftrieb zu sichern.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.



3.3 Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Das Trinkwasser wird über die öffentliche Wasserversorgung zur Verfügung gestellt. Die Abwässer sind in die Kanalisation einzuleiten und der Kläranlage zu zuführen. Die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Ortsmitte bereits vor.

3.4 Stromversorgung

Der Anschluss wird mit Erdkabeln erstellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

3.5 Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist der Gemeinde Ried und dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

3.6 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter sind zur Entleerung an den vom Entsorgungsunternehmen bedienten Erschließungsstraßen bereitzustellen.

3.7 Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

3.8 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hofgraben 4, 80539 München, Herr Dr. Haberstroh Tel. Nr. 089 2114-228; Jochen.Haberstroh@blfd.bayern.de)

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, 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 DSchG:

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

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg.

3.9 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes 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 empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

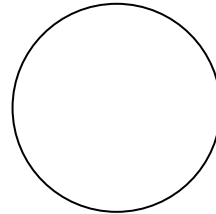
4 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Ried

Ried, den

Erwin Gerstlacher
1. Bürgermeister





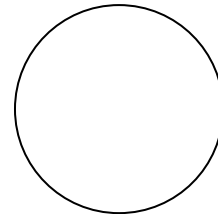
Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.11.2016 hat in der Zeit vom 08.12.2016 bis 09.01.2017 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.11.2016 hat in der Zeit vom 29.11.2016 hat in der Zeit vom 08.12.2016 bis 09.01.2017 stattgefunden
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde von der Gemeinde Vierkirchen am gefasst.

Ried, den

.....

Erwin Gerstlacher
1. Bürgermeister



Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Ried, den

.....

Erwin Gerstlacher
1. Bürgermeister

