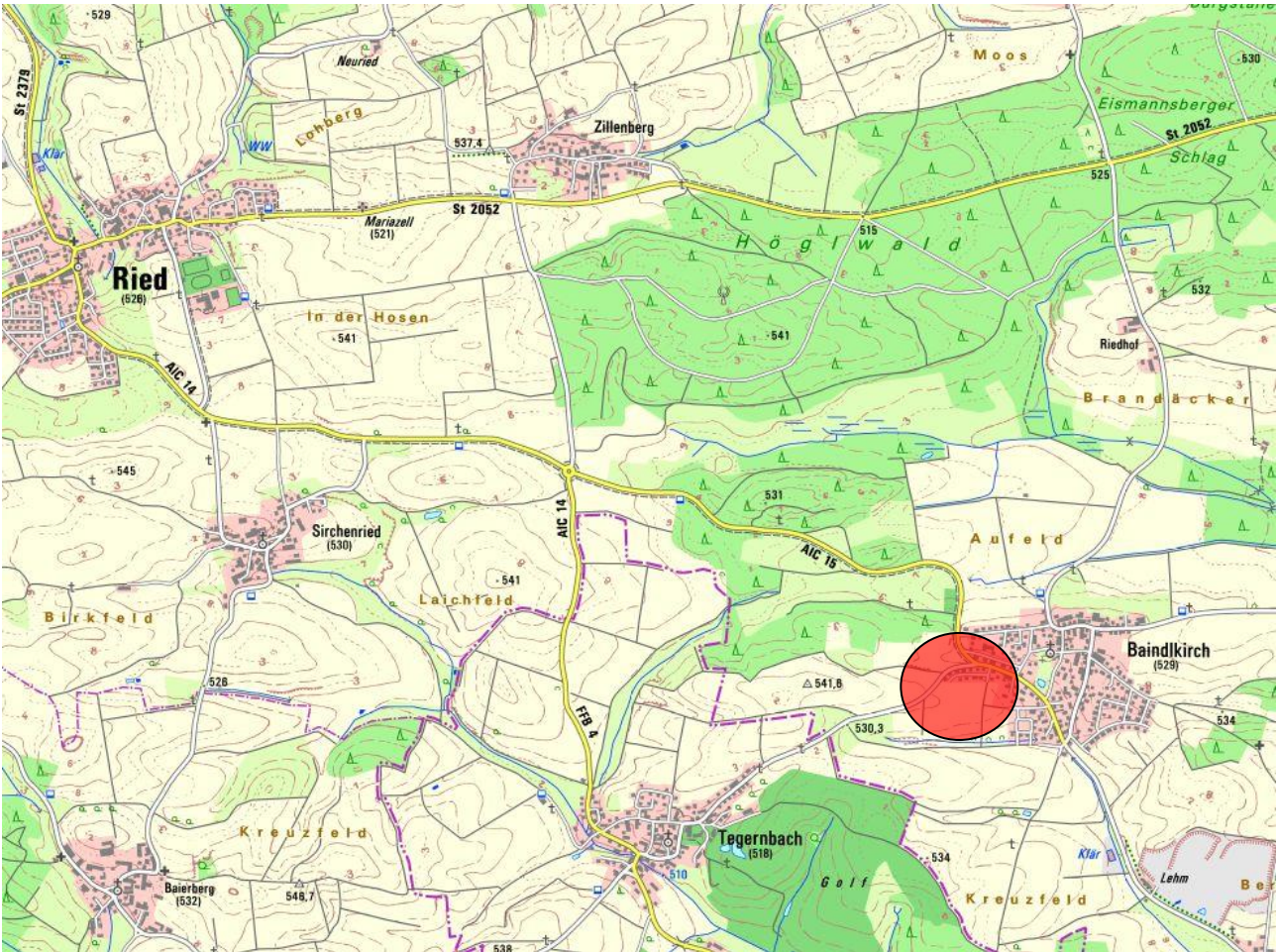


Gemeinde Ried



BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "AM ROSENACKER - NEU " IM ORTSTEIL BAIIDLKIRCH



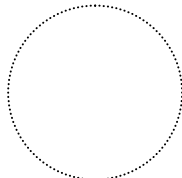
Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 31.01.2017

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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



Ried, den

.....
Erwin Gerstlacher, 1. Bürgermeister



TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Ried erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, des § 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

Bebauungsplan Nr. 24

"Am Rosenacker- Neu" Im Ortsteil Baidlkirch



1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet Fl.-Nrn. 401, 401/4 TF, 402 TF, 403/1 TF, 414 TF und 414/13 Gemarkung Baidlkirch, Gemeinde Ried, gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 31.01.2017, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

2 FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Bauflächen werden nach § 9 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO – in der geltenden Fassung - als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

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

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest. Garagen sind außerhalb der Baugrenzen bzw. der Umgrenzungen für Garagen nicht erlaubt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.



Der Stauraum zwischen Garagen und Erschließungsstraße muss mindestens 5,0 m betragen.

Die max. Grundflächenzahl **GRZ** beträgt im

WA 1	0,3
WA 2	0,35
WA 3	0,35
WA 4	0,25

Die GRZ kann im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

2.3 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die max. Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden beträgt im

WA 1	2 Wo
WA 2	2 Wo
WA 3	4 Wo
WA 4	4 Wo

Es gilt die offene Bauweise. Hinsichtlich der Abstandsflächen ist die Bay. Bauordnung anzuwenden.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Höhen

Hauptgebäude

Die maximale **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt im

WA 1	6,25 m
WA 2	6,25 m
WA 3	7,00 m
WA 4	6,25 m

Die maximale **Firshöhe** der Hauptgebäude beträgt im

WA 1	8,50 m
WA 2	8,50 m
WA 3	9,50 m
WA 4	8,50 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der konkret geplanten Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut, die Firshöhe von Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches.

Als max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe gelten die in der Planzeichnung abgebildeten ERFH-Höhen.

Erfolgt eine abweichende Grundstückseinteilung als der Bebauungsplan dies vorschlägt, sind die Höhen zu interpolieren.



Eine Überschreitung der ERF-Höhe ist zulässig, wenn die Wand- und Firsthöhe in gleichem Maße verringert werden.

Garagen

Bei Garagen beträgt die maximal zulässige Wandhöhe **3,0 m** und die zulässige Firsthöhe **5,5 m**. Die zulässige Höhe Garagenboden darf max. 1 m unter der zulässigen ERF-Höhe der Hauptgebäude liegen.

Dächer

Bei Hauptgebäuden sind Flachdächer oder geneigte Dächer als Sattel-, Pult-, Walm- oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 15 - 45° zulässig. Bei Pultdächern muss die hohe Wandseite mind. 1 m unter der zulässigen Firsthöhe liegen. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Garagen können mit Flachdächern oder analog der Hauptgebäude errichtet werden (zulässige Dachneigung 0 - 45°).

Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dachgauben bis zu einer max. Breite von 1,60 m dürfen errichtet werden, in der Summe sind diese auf 40% der Dachlänge begrenzt. Zum Ortgang ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten. Zwerchgiebel und Dachgauben sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig.

Untergeordnete Nebengebäude

Untergeordnete Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen (**nicht jedoch zwischen Baugrenzen und der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie**) zulässig, wenn die folgenden Maße nicht überschritten werden: Firsthöhe max. 3,0 m, Grundfläche max. 15 m².

2.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Die innere Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die nicht für den Verkehr und die Erschließung benötigten Flächen sind als Wiesen-, Rasen-, Stauden oder Gehölzflächen anzulegen. Die Fläche am westlichen Geltungsbereich dient der Errichtung eines Fuß- und Radweges.

2.6 Private Verkehrsfläche

Die Erschließung des nördlichen Teilbereiches des Flurstücks 401/4 einschl. des in der Planzeichnung mit G 20 bezeichneten Baugrundstücks wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

2.7 Stellplätze und private Zufahrten

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ried in der gültigen Fassung.

Stellplätze sowie private Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Form zu errichten.

2.8 Geländegestaltung

Innerhalb der Bauflächen können Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden. Stützmauern zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen einen Abstand von **1 m** einhalten. Stützmauern in Kombination mit undurchsichtiger Einfriedung sind nicht zulässig.



3 GRÜNORDNUNG

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu 25 % mit Heistern und Sträuchern der nachfolgenden Liste sowie mit den in der Planzeichnung dargestellten Bäumen zu bepflanzen. Pflege- und Schnitarbeiten mit der Entnahme einzelner Gehölze sowie die Errichtung eines Pflegeweges (Grünweg) sind möglich. Ziergehölze sind auf dieser Fläche unzulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert bzw. abfließendes Oberflächenwasser aus benachbarten Flächen zurückgehalten und schadlos abgeleitet werden.

3.2 Öffentliche Grünfläche

Die am südlichen Rand als Teil der Eingrünung vorgesehene Grünstruktur wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert bzw. abfließendes Oberflächenwasser aus benachbarten Flächen zurückgehalten und schadlos abgeleitet werden.

3.3 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden **5.744 m²** als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsflächen erstrecken sich auf Teilbereiche:

Fl-Nr. 77 Gmkg. Eismannsberg	935 m ²
Fl-Nr. 1528 Gmkg. Hörmannsberg	4.738 m ²
Fl-Nr. 1002 Gmkg. Zillenberg	71 m ²

Die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsfläche von 5.744 m² sowie die Entwicklungsziele und -maßnahmen ist in der Eingriffsregelung im Umweltbericht erläutert.

3.4 Private Grundstücke

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind pro angefangener 300 m² Fläche ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen.

3.5 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Allgemeines

a) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume können in ihrer Lage geringfügig verschoben werden.

b) Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 1,0 m aufweisen.

**c) Bäume im öffentlichen Straßenraum**

Für Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind auch andere Arten und Sorten als in nachfolgender Liste aufgeführt zulässig.

d) Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.

e) Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen

Bei der Neupflanzung von Gehölzen, mit einer Endwuchshöhe von mehr als 2 m, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten, wenn durch die Pflanzung die wirtschaftliche Bestimmung des Nachbargrundstücks durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt wird.

Gehölzarten und Qualitäten**(1) Bäume 1. Pflanzklasse**

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm, bzw. Sol. H. 300-350 cm, B. 100-150 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde, auch in geeigneten Sorten
Obstbäume als Hochstamm	

(2) Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume als Hochstamm	

(3) Sträucher

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Bereensträucher	



4 HINWEISE

4.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt soweit möglich im Trennsystem. Eine Baugrunduntersuchung liegt derzeit noch nicht vor, nach der Standortkundlichen Bodenkarte ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken schwierig.

Für die Baugrundstücke G2, G3, G8, G19 bis G21 und G23 ist derzeit aufgrund der Höhengsituation eine Entwässerung im Mischsystem mit Rückhalteeinrichtung angedacht.

Für die anderen Baugrundstücke kann abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. **Hierzu ist vorgesehen, einen neuen Regenwasserkanal in Richtung Süden einschl. zusätzlicher naturnah ausgestalteter Rückhaltebereiche am südlichen Rand des Flurstücks 404 herzustellen.**

Für die Ableitung von Niederschlagswasser in die Mischkanalisation sind zur Vermeidung von Abflussspitzen Rückhaltevolumen von ca. 4 m³ mit einem Drosselabfluss von 0,5 /s vorzusehen.

Zisternen zur Speicherung von Regenwasser können errichtet und dem Anschluss an den Regenwasserkanal bzw. den Rückhalteeinrichtungen vorgeschaltet werden.

4.2 Grundwasser / Hangschichtwasser / Oberflächenwasser

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich kein hoher Grundwasserspiegel vorliegt. Allerdings wird auf das Austreten von Hangschichtwasser hingewiesen.

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

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.

4.3 Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist der Gemeinde Ried und dem Gesundheitsamt anzuzeigen. **Dabei ist Folgendes zu beachten:**

- **Bau- und Betrieb einer Regenwassernutzanlage sollten nach den entsprechenden technischen Standards erfolgen (u.a. DIN 1989, Teil1 bis Teil 4).**
- **Alle Zapfstellen, die mit dem Regenwasser gespeist werden, sind gem. DIN 1988 mit einem Schild - kein Trinkwasser - zu kennzeichnen.**
- **Gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.**
- **Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Regenwasserbehälter erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Auslauf möglich.**
- **Eine Verbindung zwischen der zentralen Trinkwasserleitung und einer Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig.**
- **Am Trinkwasser-Hausanschluss sollte für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden: **Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!****



4.4 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an den vom Entsorgungsunternehmen bedienten Erschließungsstraßen bereitzustellen. Für die nicht an die Dekan-Alberstötter-Straße bzw. Am Manndlacker angrenzenden Baugrundstücke (G 20) sowie der nördliche Teil des Flurstücks 401/4) sind die Müllbehälter und ggf. Sperrmüll an der Glonstraße bereitzustellen. Die private Verkehrsfläche wird nicht von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren.

4.5 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.

4.6 Stromversorgung

Der Anschluss wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke auf dem Baugrundstück erstellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

4.7 Wasserver- und -Entsorgung

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -Entsorgung anzuschließen.

4.8 Regenerative Energien

Beim Bau der Wohngebäude sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dachformen sollten so angelegt und ausgerichtet werden, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist.

4.9 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.



4.10 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.

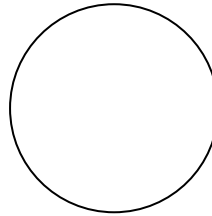
Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

5 INKRAFTTRETEN

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

Ried, den

.....
Erwin Gerstlacher
1. Bürgermeister





VERFAHRENSVERMERKE

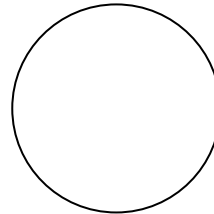
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Ried am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.10.2016 hat in der Zeit vom 10.11.2016 bis 12.12.2016 stattgefunden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat Ried am 31.01.2017 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.01.2017 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst.

Ried, den

.....

Erwin Gerstlacher

1. Bürgermeister



5. 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

