

GEMEINDE RIED

Landkreis Aichach-Friedberg



BEBAUUNGSPLAN

Nr. 26 „Wohnungsbau Ried“

ENTWURF

SATZUNG

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Fassung vom 26.09.2017

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ried erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnungsbau Ried“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnungsbau Ried“ der Gemeinde Ried gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 26.09.2017.

Der Bebauungsplan besteht aus der

- Planzeichnung (A) mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B1), den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (B2) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 26.09.2017
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 26.09.2017

Beigefügt ist die

- Begründung in der Fassung vom 26.09.2017

A PLANZEICHNUNG

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils (Satzung) Gültigkeit.

B PLANZEICHEN (B1 und B2)

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der in der Planzeichnung als WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundfläche (GR)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächen (GR) sind als Höchstgrenzen für die baulichen Anlagen (Gebäude) zulässig.

WA 1: GR max. 370 m² (je Gebäude)

WA 2: GR max. 275 m²

WA 3: GR max. 20 m² (Einhausung der TG-Zufahrt)

Tiefgarage (TG): GR max. 1.200 m²

Bei der Ermittlung der festgesetzten Grundflächen sind die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO (mit Ausnahme von Tiefgaragen) nicht mit zu rechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

WA 1 und WA 2

Folgende maximale Höhen sind zulässig:

- Vollgeschosse: III
- Wandhöhe (traufseitig): max. 9,5 m
- Gesamthöhe: max. 11,5 m

WA 3 (Einhausung der TG-Zufahrt)

Folgende maximale Höhen sind zulässig:

- Vollgeschosse: I
- Gesamthöhe: max. 3,0 m

2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG), gemessen in der Gebäudemitte. Diese darf maximal auf der Höhe der Fahrbahndecke der Sirchenrieder Straße im südlichen Einfahrtbereich des Grundstückes liegen (siehe Planzeichnung).

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Gebäudeseite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Gebäudeseite die Gesamthöhe (GH).

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2** Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- 3.3** Oberirdische Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellflächen und Abfallbehälterabstellflächen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.4** Tiefgaragen sind nur innerhalb der Umgrenzung für Flächen für Tiefgaragen, aber auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.
- 3.5** Zu den östlichen, südlichen und westlichen Nachbargrundstücken (FI.Nrn. 17/3, 12/1, 17/2, 17/5, 12/8 und 14/24), die an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzen, gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung); Satz 1 des Art. 6 Abs. 5 und Abs. 6 BayBO ist hier anzuwenden.
- 3.6** Zum nördlichen Nachbargrundstück (nördliche Teilfläche der FI.Nr.12) und zu den innenliegenden Gebäudeseiten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO auf eine Tiefe von 0,5 H festgesetzt.

4 WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Pro Wohngebäude sind im WA 1 max. 8 Wohnungen und im WA 2 max. 6 Wohnungen zulässig.

5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Ried (Stellplatzsatzung) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

6.1 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig. Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen.

6.2 Dächer, Dachaufbauten

Es sind geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Walm- und Zeltdächer) mit einer Dachneigung von 5° - 15° zulässig.

Im WA 3 (Einhausung der TG-Zufahrt) sowie bei sonstigen Nebengebäuden (z.B. Müllabstell- und Fahrradabstellhäuschen) sind auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

6.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

Nicht zulässig sind Einfriedungen in Form von Mauern, davon ausgenommen sind Gabionen. Maschendraht-einfriedungen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

Zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind Sockel (mit einer Höhe bis max. 0,3 m über der Geländeoberkante) zugelassen. Zu den Nachbargrundstücken sind Sockel unzulässig

6.4 Versorgungsanlagen

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

7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Das natürliche Gelände ist, soweit wie möglich, zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

Geringfügige Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung des Grundstückes und zur Herstellung von Zugängen, Freisitzen und Terrassen zulässig. Diese Geländeänderungen dürfen maximal + 0,65 m zum natürlichen Gelände betragen.

8 SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

8.1 Entwässerung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Ried (Entwässerungssatzung -EWS-) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

8.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende (unverschmutzte) Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (z.B. durch Zisternen o.ä.) und gedrosselt in die Kanalisation (Mischsystem) abzugeben.

9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

9.1 Versiegelung

PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen.

9.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. 9.3) zu entnehmen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Private Grünfläche

Auf mind. 50% der Länge der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste (Pkt. 9.3) zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher muss 1,5 m betragen. Zudem sind mind. 8 heimische Laubbäume bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) als Hoch- oder Halbstamm gem. Pflanzliste (Pkt. 7.3) zu pflanzen.

Private Grundstücksflächen

Im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) als Hoch- oder Halbstamm gem. Pflanzliste (Pkt. 9.3) zu pflanzen. Die im Bereich der privaten Grünfläche zu pflanzenden Laub- bzw. Obstbäume können hierauf angerechnet werden.

9.3 Gehölzarten und Qualitäten – Artenliste

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

Bäume der II. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm.

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus incana (Grau-Erle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)

und Obstbäume (Halbstamm o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten u. Sorten

- Malus, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
- Prunus, i. Arten und Sorten
- Pyrus, i. Arten und Sorten

Sträucher

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

- Cornus mas (Kornelkirsch)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Darüber hinaus dürfen bei Neupflanzungen auch andere heimische Baum- und Straucharten gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten verwendet werden.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Beim Neubau von Gebäuden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten. Bei der Auslegung der Schalldämmung ist der Korrekturwert C_{tr} für Straßenverkehrslärm gem. DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 anzuwenden.

Hinweis:

Sofern erforderlich, sind beim Neubau von Gebäuden Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) und zum Lüften notwendige Fenster zu Ruheräume an die von der Hörmannsberger Straße (St 2052) und Sirchenrieder Straße (Kr AIC 14) abgewandte Gebäudeseite zu orientieren; sofern dies erforderlich aber nicht realisierbar ist, sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, sodass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern ermöglicht wird.

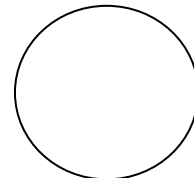
11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnungsbau Ried“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Ried, den __.__._____

.....
Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 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.

E 2 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

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.

E 3 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte), auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.