

# Gemeinde Ried



## BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "AM HÖGELWEG", 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



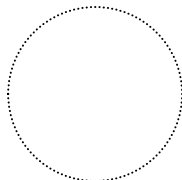
Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

## PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

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

FASSUNG VOM 24.09.2020



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 der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 7**

#### **"Am Högelweg", 1. Änderung und Erweiterung**



## **INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Für das Gebiet Fl.-Nrn. 89, 89/4, 89/8 - 89/16, 187/2, 187/3 und 199 TF Gmkg. Ried, 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 24.09.2020, 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Die 1. Änderung und Erweiterung ersetzt den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.07.1995.



## **1 FESTSETZUNGEN**

### **1.1 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.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig, ausgenommen davon sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

### **1.2 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. Für Terrassen kann die Baugrenze um bis zu drei Meter überschritten werden.

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. Bei Grundstücken mit Umgrenzungen für Garagen regeln diese den Abstand zur Erschließungsstraße.

Die max. Grundflächenzahl **GRZ** beträgt im WA 0,35.

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

### **1.3 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände**

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. (*unverändert*)

Es gilt die offene Bauweise. (*unverändert*)

Die max. Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden beträgt zwei Wohneinheiten.

Hinsichtlich der Abstandsflächen ist die Bay. Bauordnung in der aktuellen Fassung anzuwenden.

### **1.4 Gestaltung der Gebäude**

#### **Höhen**

##### **Hauptgebäude**

Die maximale **Firsthöhe** der Hauptgebäude beträgt **9,0 m**. (*unverändert*)

Die Firsthöhe wird gemessen von der konkret geplanten Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches.

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

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

##### **Garagen**

Bei Garagen beträgt die zulässige mittlere Wandhöhe **3,0 m** bezogen auf das natürliche Gelände. Für die Grundstücke G2 bis G5 und G9 gilt für Garagen an der Grundstücksgrenze eine abweichende Bauweise mit einer mittleren Wandhöhe von 3,5 m zum natürlichen Gelände.

Werden Garagen an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, sind diese höhen- und profilleich zu errichten.

##### **Dächer**

Bei Hauptgebäuden sind geneigte Dächer als Sattel-, oder Walmdach mit einer Dachneigung von 18 – 48° zulässig.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.



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

#### Garagen

Dächer von Garagen sind analog der Hauptgebäude oder als Flachdach zu errichten.

#### 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 m<sup>2</sup>.

### **1.5 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die innere Erschließungsstraße sowie der Högelweg werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die nicht für den Verkehr und die Erschließung benötigten Flächen sind als Wiesen-, Rasen-, Stauden oder Gehölzflächen anzulegen.

### **1.6 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.

Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

## **2 IMMISSIONSSCHUTZ**

Entlang der südlichen Grenze der Baugrundstücke G6 bis G9 ist – wie im Bebauungsplan von 1995 - zum angrenzenden Sportgelände eine 4 m hohe Lärmschutzeinrichtung (Wall-/Wand-Kombination) notwendig.

## **3 GRÜNORDNUNG**

### **3.1 Private Grundstücke**

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Fläche ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen.

### **3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu 35 % mit Arten nachfolgender Liste zu bepflanzen.

Ziergehölze sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

### **3.3 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden 717 m<sup>2</sup> als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsfläche umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 187.

Ziel auf der Fläche ist extensiv genutztes Grünland mit einzelnen Obstgehölzen. Die Anzahl der Bäume ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **3.4 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 m<sup>2</sup> umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 1,0 m aufweisen.
- c) **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. Einzelne Arten sind auf einen Anteil von 20% zu begrenzen.
- d) **Umsetzung:**  
Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude herzustellen. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg anzuzeigen.

### Gehölzarten und Qualitäten

#### **(1) Bäume 1. Pflanzklasse**

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm, bzw. Sol. H. 250-300 cm, B. 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
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 (alte bzw. regionaltypische Sorten)	

#### **(2) Heister**

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume als Hochstamm (alte bzw. regionaltypische Sorten)	

#### **(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
Beerensträucher	



## **4 HINWEISE**

### **4.1 Immissionsschutz**

Ggf. Ergänzung schalltechnische Untersuchung.

### **4.2 Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt soweit möglich im Trennsystem. Nach der Standortkundlichen Bodenkarte ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken – insbesondere auf den Erweiterungsflächen - schwierig.

Für die Ableitung von Niederschlagswasser in die Mischkanalisation sind zur Vermeidung von Abflussspitzen Rückhaltevolumen von ca. 4 m<sup>3</sup> mit einem Drosselabfluss von 0,5 l/s vorzusehen.

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

### **4.3 Grundwasser / Hangschichtwasser**

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.

### **4.4 Kommunale Abfallwirtschaft**

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

### **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 nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368, 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.

**4.11 Dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche**

Die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 187 Gmkg. Ried befindet sich in Privateigentum und ist durch eine Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg, für die Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern.

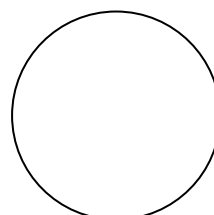
Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche für den Ausgleichszweck gesichert sein.

**5 INKRAFTTRETEN**

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

Ried, den .....

.....  
Erwin Gerstlacher,  
1. Bürgermeister







**VERFAHRENSVERMERKE**

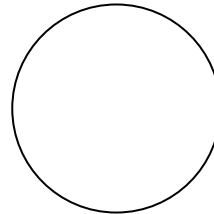
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Ried am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.06.2020 hat in der Zeit vom 10.0.07.2020 bis 12.08.2020 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 24.09.2020 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.0.92020 hat in der Zeit vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 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

