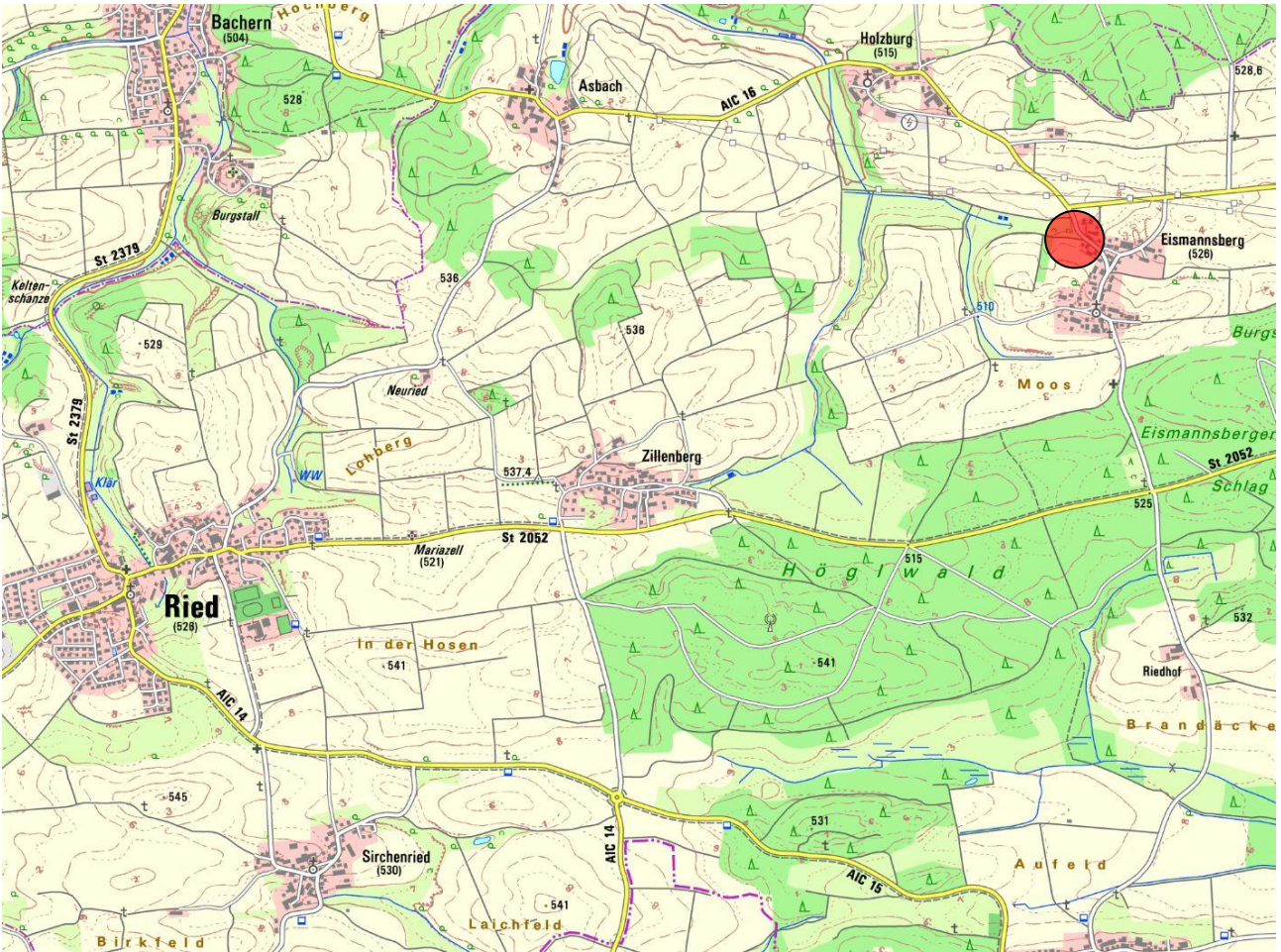


FGemeinde Ried



EINBEZIEHUNGSSATZUNG "FL.-NR. 72 TF GEMARKUNG EISMANNBERG"



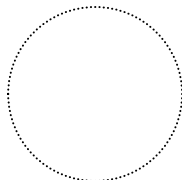
Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 07.10.2021

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringenstr. 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 1, des § 10 und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-B), 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), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist, folgenden

Einbeziehungssatzung

„Flur-Nr. 72 TF, Gmkg. Eismannberg“



1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet Fl.-Nr. 72 TF Gemarkung Eismannsberg, 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 Planzeichnung in der Fassung vom 07.10.2021, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Einbeziehungssatzung bildet.

2 GELTUNGSBEREICH

Die Einbeziehungssatzung beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 72 der Gemarkung Eismannsberg. Der Umfang ist in der Planzeichnung durch die schwarze Geltungsbereichslineie gekennzeichnet.

Die Ausgleichsfläche schließt westlich und südlich an das Baugrundstück an und ist Teil des Geltungsbereiches.

3 FESTSETZUNGEN

Die Bebauung im Einbeziehungsbereich richtet sich nach den nachfolgend genannten Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB.

3.1 Überbaubare Fläche

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

3.2 Bauweise

Zulässig ist ein Einzelhaus zur Wohnnutzung mit Garage.

Als Einfriedungen sind zur freien Landschaft ausschließlich Holzlattenzäune oder Stabgitterzäune ohne durchgehenden Sockel zulässig.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

3.3 Gebäude

Gebäude sind mit geneigten Dächern zu errichten.

3.4 Stellplätze

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

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, wassergebundene Decke.



3.5 Einfriedungen

Einfriedungen an den Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzäune zu errichten. Undurchsichtige Einfriedungen aus Baustoffen bzw. Folien sind nicht zulässig.

Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

Für die sonstigen Grenzen sind Holz- oder Maschendrahtzäune zulässig. Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,25 m über Gelände nicht überschreiten. Generell ist bei Einfriedungen eine Bodenfreiheit von 10 cm zu berücksichtigen.

Die Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft darf nicht dauerhaft eingefriedet werden.

3.6 Fläche für den Wasserabfluss

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches werden zur Rückhaltung von Oberflächenwasser Flächen zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Innerhalb der Fläche ist eine Mulde herzustellen, die wild abfließendes Oberflächenwasser nach Westen hin ableitet.

Die Flächen sind als extensives, kräuterreiches Grünland zu entwickeln. Für die Ansaat der Flächen ist autochthones Saatgut zu verwenden.

4 GRÜNORDNUNG

4.1 Baugrundstück

Innerhalb der Baugrundstücke sind je angefangener 400 m² ein Baum der 1. Pflanzklasse oder zwei Heister zu pflanzen.

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Schotter- oder Kiesflächen zählen nicht als gärtnerische Anlage und sind auf max. 0,5 m breite Traufstreifen begrenzt.

4.2 Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Fläche ist zu 30 % mit Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume der 1. Pflanzklasse sind in ihrer Anzahl zu pflanzen. Die Lage der Standorte kann verschoben werden. Alternativ können für einen Baum der 1. Pflanzklasse zwei Heister verwendet werden.

Die Fläche kann in Kombination mit der Fläche für den Wasserabfluss als Wall ausgebildet werden.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit der Errichtung der Gebäude bzw. spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode herzustellen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Eine Einzäunung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

Die Umsetzung der Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

4.3 Gehölzarten und Qualitäten (autochthones Pflanzmaterial soweit verfügbar)

(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



Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde, auch in geeigneten Sorten
Obstbäume als Hochstämme (alte oder 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
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume als Hochstämme (alte oder 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

5 HINWEISE

5.1 Erschließung

Die Erschließung der Einbeziehungsfläche erfolgt über die Dorfstraße und den anliegenden Weg auf Fl.-Nr. 70. Innerhalb der Dorfstraße befinden sich auch die Ver- und Entsorgungsleitungen.

Sämtliche Grundstückszufahrten sind nach den anerkannten Regeln der Technik und in Abstimmung mit der Gemeinde Ried auf Kosten der Grundstückseigentümer herzustellen.

5.2 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des Bauantrages ist ein fachlich fundierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Gesamtgestaltung einschl. befestigter Flächen, Entwässerung, Höhenplanung (Schnitte) sowie der geplanten Bepflanzungen vorzulegen. Die Herstellung (z.B. konkrete Festlegung der Pflanzqualität und Sorten der Gehölze etc.) muss ebenfalls Teil dieser Fachplanung sein.

5.3 Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.



Hinsichtlich der Verwertung des anfallenden Mutterbodens ist darauf hinzuweisen, dass dieser über § 202 BauGB besonders geschützt ist. Danach ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Eine Verwertung in Gruben ist nur im Rahmen der Rekultivierung zulässig.

Idealerweise sollte Oberboden vor Ort verwertet werden (z.B. zur Anlage von Grün- und Gartenflächen).

5.4 Entwässerung

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK- M 153 zur Versickerung zu bringen. Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

Bei ungeeigneten Bodenverhältnissen ist unverschmutztes Niederschlagswasser in Zisternen mit Überlauf zu speichern und gedrosselt in die Mischwasserkanalisation abzuleiten. Das temporäre Speichervolumen muss mindestens 6 m³ umfassen. Die Drosselung ist auf 1 l/s auszulegen.

5.5 Grundwasser / wild abfließendes Oberflächenwasser

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) sollten Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. es ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Infolge von Starkregenereignissen kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser aus den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Innerhalb der Fläche für den Wasserabfluss (siehe Ziffer 3.6) ist eine Mulde herzustellen, um das Baugrundstück vor eindringendem Oberflächenwasser zu schützen. Ergänzend kann auch eine Mauer (innerhalb des Baugrundstückes) zielführend sein.

Um Schäden zu vermeiden, sind zudem bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Gebäude sind so zu errichten und die umgebenden Flächen so zu profilieren, dass Oberflächenwasser nicht auf Gebäude zufließen kann. Grundsätzlich wird empfohlen, sämtliche Gebäudeöffnungen vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen.

Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.



5.6 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, Teil 1 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!**

5.7 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an der Dorfstraße bereitzustellen.

5.8 Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlichen Betrieben 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.

Landwirtschaftliche Tierhaltung befindet sich etwa 125 m nördlich der Einbeziehungssatzung. Immissionskonflikte sind im Dorfgebiet durch den vorhandenen Abstand nicht zu erwarten.

5.9 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.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

5.10 Wasserver- und -Entsorgung

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

5.11 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.

5.12 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.

5.13 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.

5.14 Dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche 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.

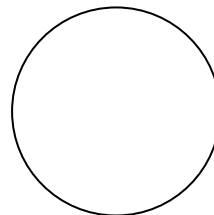
Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche für den Ausgleichszweck gesichert sein.

6 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 der Satzung wurde vom Gemeinderat Ried am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

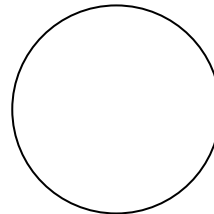
2. Die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen wurde mit Begründung in der Fassung vom 07.10.2021 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

3. Der Gemeinderat hat in der Sitzung amdie Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ried, den

.....

Erwin Gerstlacher,
 1. Bürgermeister



4. Die Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Einbeziehungssatzung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.

Ried, den

.....

Erwin Gerstlacher,
 1. Bürgermeister

