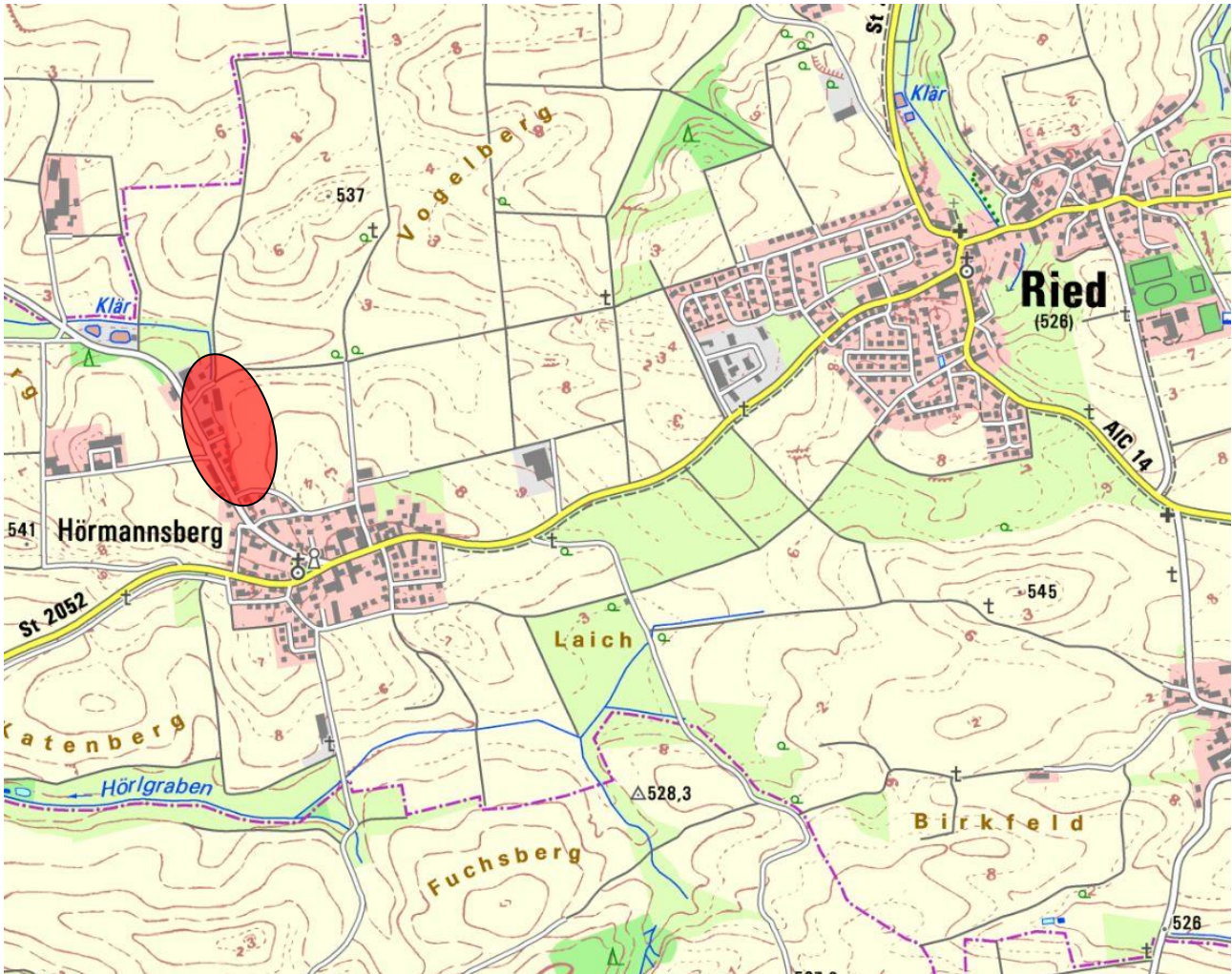


Gemeinde Ried



BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "NÖRDLICH DER HERIOLTSTRAÙE" IM ORTSTEIL HÖRMANNBERG



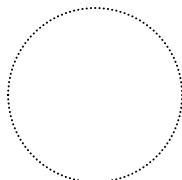
Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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

FASSUNG VOM 17.03.2022



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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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. 37 „An der Herioltstraße“ im Ortsteil Hörmannsberg

als Satzung.



INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet Fl.-Nrn. 39, 39/2 TF und 38 TF Gmkg. 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 17.03.2022, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

A EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

Die **MI 3 Gebiete** werden als einfacher Bebauungsplan entwickelt.

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 6 Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der geltenden Fassung erfolgt die Festsetzung als Mischgebiet (MI)

Folgende Nutzungen sind im MI 3 zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Es gilt die offene Bauweise.

Ausnahmsweise sind, abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, Gebäude auch mit einer Länge über 50 m innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzen die Lage der Gebäude fest. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Im Übrigen gilt § 34 Baugesetzbuch.



B QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN

Für den östlichen Bereich (WA, MI 1 und MI 2) wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Die nachfolgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten nur für die WA -Gebiete und für das MI 1 und MI 2.

1 FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans liegenden Bauflächen werden gem. Planzeichnung nach § 9 BauGB i.V. mit den §§ 4 und 6 BauNVO – in der geltenden Fassung - als **allgemeines Wohngebiet (WA)** sowie als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt.

Zulässig sind im **WA**:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Zulässig sind im **MI 1**:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten



Zulässig sind im **MI 2**:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind

- Wohngebäude
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Grundflächenzahl **GRZ** beträgt

| | |
|------|------|
| WA 1 | 0,35 |
| WA 2 | 0,4 |
| WA 3 | 0,4 |
| MI 1 | 0,6 |
| MI 2 | 0,6 |

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

1.3 Bauweise, überbaubare Fläche, Wohneinheiten, Grenzabstände

Im MI 1 und MI 2 sowie im WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Im WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Es gilt die offene Bauweise.

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzen die Lage der Hauptgebäude fest. Garagen sind außerhalb der Baugrenzen bzw. der Umgrenzungen für Garagen nicht erlaubt. Carports können auch außerhalb der Baugrenzen bzw. der Umgrenzung von Garagen errichtet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Anzahl an Wohneinheiten

Im MI 1 und WA 1 wird die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden pro Einzelhaus auf max. zwei und pro Doppelhaushälfte auf eine begrenzt.

Im WA 2 sind bis zu 6 Wohneinheiten zulässig.

Im WA 3 sind bis zu 4 Wohneinheiten zulässig.

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Ried i.V.m. mit der BayBO.

1.4 Gestaltung der Gebäude

Höhen MI

Die maximale **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt 8,0 m.

Die maximale **Firsthöhe** der Hauptgebäude beträgt 10,5 m.



Höhen WA 1

Hauptgebäude

Die maximale **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt 6,5 m.

Die maximale **Firsthöhe** der Hauptgebäude beträgt 9,5 m

Höhen WA 2

Hauptgebäude

Die maximale **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt 9,5 m.

Die maximale **Firsthöhe** der Hauptgebäude beträgt 11,5 m

Höhen WA 3

Hauptgebäude

Die maximale **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt 6,5 m.

Die maximale **Firsthöhe** der Hauptgebäude beträgt 9,5 m

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

Als max. Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe gilt:

- für die Bauflächen westlich der Erschließungsstraße die Höhe der Erschließungsstraße um 0,25 m erhöht.
- für die Bauflächen östlich der Erschließungsstraße die Höhe der Erschließungsstraße um 0,5 m erhöht

Sie wird gemessen von der Mitte des Gebäudes senkrecht zur Straße.

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

Doppelhaushälften sind profil- und höhengleich zu errichten.

Garagen

Bei Garagen beträgt die zulässige mittlere Wandhöhe **3,0 m** bezogen auf das natürliche Gelände

Dächer

MI und WA 2 und WA 3

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. 2 m unter der zulässigen Firsthöhe liegen. Die hohe Wand darf die zulässige Firsthöhe erreichen, vorausgesetzt die Wand des obersten Geschosses wird von der darunter liegenden Wand um mind. 2 m zurückversetzt.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

WA 1

Bei Hauptgebäuden sind geneigte Dächer als Sattel-, Pult-, Walm- oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 15 - 45° zulässig. Bei Pultdächern muss die hohe Wandseite mind. 2 m



unter der zulässigen Firsthöhe liegen. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Garagen

Dächer von Garagen sind als Flachdach zu errichten. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

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.

1.5 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.

1.6 Stellplätze und private Zufahrten

Bei Stellplätzen und Wegen 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 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke.

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

2 FLÄCHE FÜR DIE VERSORGUNG

Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kraft-Wärme-Kopplung“ dienen der Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen zur Erzeugung, Verteilung, Umwandlung, Speicherung und Stabilisierung der örtlichen Versorgung mit Wärme und Strom. Diese sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Für die Fläche gilt eine GRZ von 0,6. Die GRZ darf im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

(nachfolgende Regelung entstammen dem Bebauungsplan Nr. 20 „Biogasanlage Hörmannsberg“ vom 23.10.2018)

Die Wandhöhe der Betriebsgebäude beträgt max. 6,0 m (gemessen am natürlichen Gelände (talseits) bis OK Wand), die Firsthöhe max. 8,5 m (gemessen OK FFB EG bis OK First).

Für das bestehende BHKW gilt ein maximal zulässiges Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)/m²: tags: 73 / nachts: 63.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen das festgesetzte Emissionskontingent L_{EK} nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand Schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} der jeweiligen Teilflächen ergeben, eingehalten werden. Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum



Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschritten wird. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Das Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, in begründeten Ausnahmefällen gänzlich oder teilweise auf die Begutachtung zu verzichten oder das Gutachten auf die Nachbarschaft auszudehnen.

Eine Befreiung oder die Ansetzung abweichender Emissionskontingente L_{EK} oder Immissionskontingente L_{IK} ist in Absprache mit der Genehmigungsbehörde und der Kommune möglich.

Hinweis: Um die Einhaltung des L_{IK} zu gewährleisten sollten bei der Errichtung eines BHKW die lärmrelevanten Quellen (Kamin, Zu- und Abluftöffnung, Kühlanlagen usw.) nach Nordosten orientiert werden.

3 GRÜNORDNUNG

3.1 Öffentliche Grünfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden am östlichen Rand und zur Gliederung des Baugebietes öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Mindestens 10 % der Gesamtfläche sind mit Bäumen und Gehölzgruppen der Gehölzarten aus den nachfolgenden Listen zu bepflanzen. Die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume sind zu realisieren, die Standorte können verschoben werden.

Eine Nutzung als Spielplatz ist zulässig.

Fußwege innerhalb dieser Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen.

Abfließendes Oberflächenwasser aus den östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen darf durch Mulden/Wall-Ausformungen zurückgehalten und schadlos abgeleitet werden.

3.2 Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden 2.620 m² als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ermittlung der Flächengröße ist dem Umweltbericht mit Eingriffsregelung zu entnehmen. Die Ausgleichsfläche wird von der Gemeinde auf den Ökokontoflächen 531 und 531/1 der Gemarkung Baidlkirch zur Verfügung gestellt.

3.3 Verkehrsgrün

Die in der Planzeichnung abgebildeten Baumstandorte sind mit Arten der nachfolgenden Pflanzlisten herzustellen. Die einzelnen Standorte können verschoben werden. Die nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Plätze verwendeten Flächen sind als Wiese oder Wildstaudenflächen herzustellen.

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) Umsetzung:

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude herzustellen. Ausgefallene Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres gleichwertig in autochthoner Qualität nach Pflanzliste zu ersetzen.

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) Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein bzw. der Neuverlegung von Leitungen gewährleistet sein.

d) Bäume im öffentlichen Straßenraum

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

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 |
| Juglans regia | Walnuss |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde, auch in geeigneten Sorten |
| Obstbäume als Hochstämme (bevorzugt regionale oder alte Obstsorten) | |

(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 (bevorzugt 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
Rosa arvensis
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Liguster
Kriech-Rose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

4 HINWEISE

4.1 Immissionsschutz

Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen

Die Installation von Wärmepumpen im Wohngebäude hat schwingungs isoliert zu erfolgen. Alternativ dazu ist eine Aufstellung von Wärmepumpen im Freien nur möglich, wenn das Gerät nachweislich einen Schalleistungspegel kleiner 50 dB(A) aufweisen kann. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren unaufgefordert zu erbringen.

Gewerbelärm

Die künftigen Bauflächen sind Lärmimmissionen der nordwestlich bzw. nördlich bestehenden Gewerbebetriebe ausgesetzt. Hierzu hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung veranlasst.

In Bezug auf den einwirkenden Gewerbelärm im geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie Mischgebiet ergeben sich unter Ausschluss einer Wohnnutzung im MI 2 keine weiteren Anforderungen.

Vorsorglich empfiehlt die Gemeinde Ried, schutzbedürftige Räume, wie z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer mittels architektonischer Selbsthilfe (z.B. Grundrissgestaltung, -orientierung, zusätzliche abgewandte Fenster) immissionstechnisch günstig zu situieren.

Hinweis:

Die in der Schalltechnischen Untersuchung genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Ried, Sirchenrieder Straße 1, 86510 Ried, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.

Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und 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.

In die künftige Wohnbaufläche wirken Geruchsmissionen aus den umgebenden landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben bzw. der Biogasanlage ein. Im gesamten Gebiet werden die Jahresgeruchsstunden von 10% für ein Wohngebiet oder Mischgebiet überschritten. Nach den Auslegungshinweisen zur Geruchsmissionsrichtlinie GIRL können im Übergang zum Außenbereich die Jahresgeruchstundenhäufigkeit auch bis zu 15% betragen. Da es sich generell bei der GIRL nicht um Grenzwerte, sondern um Richtwerte handelt, ist davon auszugehen, dass auch bei 15% Jahresgeruchsstunden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen werden. Schädliche Umwelteinwirkungen oder Gesundheitsgefahren sind nicht zu erwarten.

Auf die Beurteilung der Geruchsbelastung zum Erschließungskonzept zum Baugebiet FI-Nr. 1602 (Teilstück) in Hörmannsberg vom 20.12.2019 als Anlage zum Bebauungsplan ist zu verweisen.



4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen. Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation der Kläranlage Paar-Harthausen zugeleitet.

4.3 Kommunale Abfallwirtschaft

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

4.4 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal entwässert.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos zu beseitigen.

4.5 Grundwasser / Oberflächenwasser

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich kein hoher Grundwasserspiegel vorliegt. Allerdings wird aber grundsätzlich empfohlen, Keller, Kellereingänge, Lichtschächte und sonstige Gebäudeöffnungen so auszubilden, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser, Grund- oder Hangschichtwasser eindringen kann.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung durch austretendes Hangschichtwasser 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.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird grundsätzlich empfohlen, sämtliche Gebäudeöffnungen so auszuführen, dass kein abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte, Fenster etc. sollten dafür ausreichend über dem vorhandenen Gelände errichtet und die umgebende Freifläche so profiliert werden, dass Niederschlag schadlos abfließen kann.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

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.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

4.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

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 (Hofgraben 4, 80539 München, Herr Dr. Haberstroh Tel. Nr. 089 2114-228; Jochen.Haberstroh@blfd.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg.

4.8 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).

4.9 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 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.

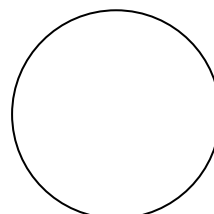
5 INKRAFTTRETEN

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

Ried, den

.....
Erwin Gerstlacher,

1. Bürgermeister



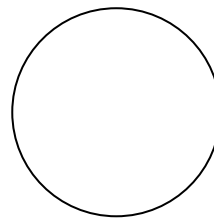


VERFAHRENSVERMERKE

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 und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB des vom Gemeinderat Ried am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
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 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 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 und die §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.

Ried, den

 Erwin Gerstlacher,
 1. Bürgermeister

