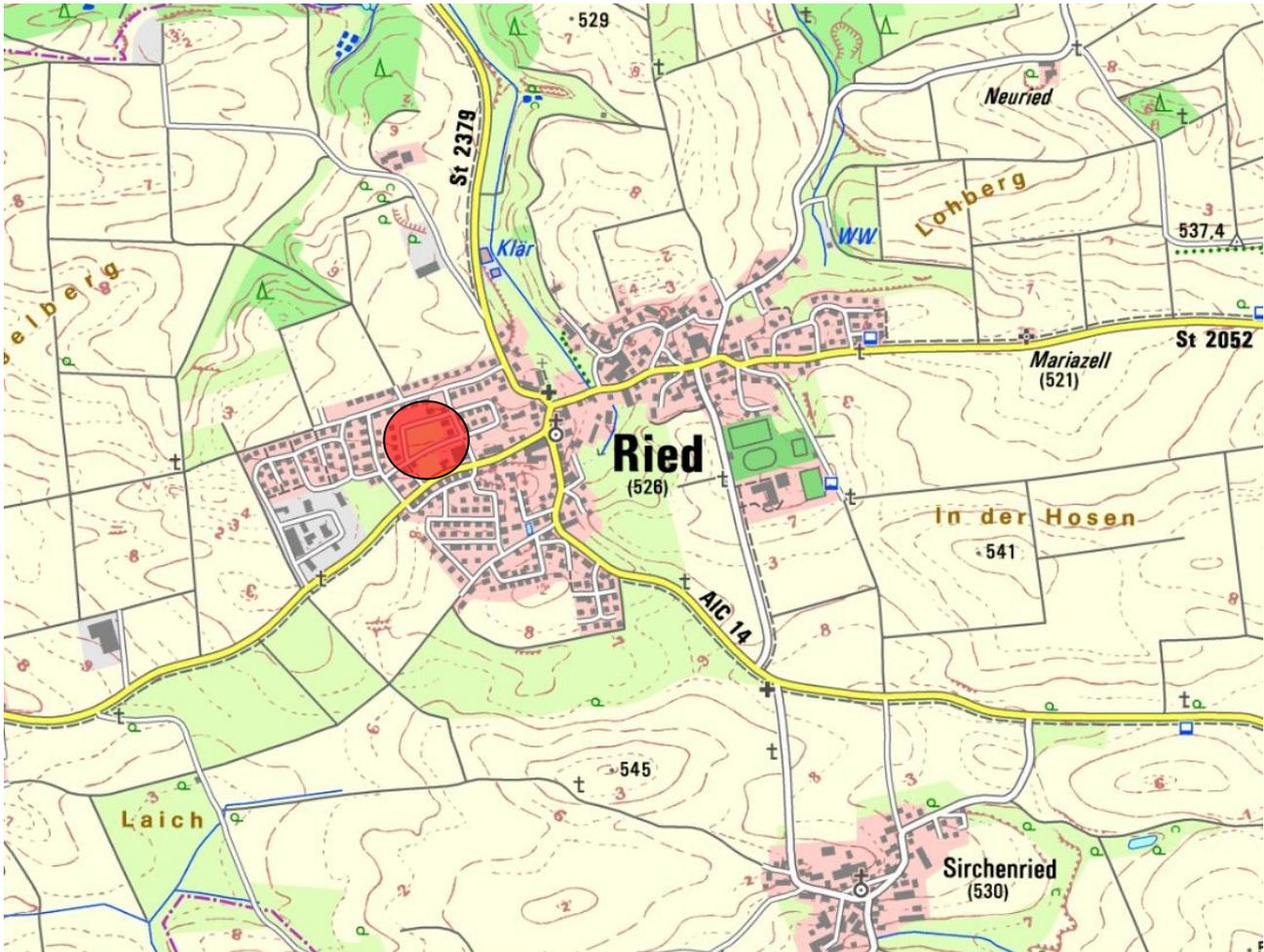


Gemeinde Ried



BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "AM WESTLICHEN ORTSRAND", 8. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG TF FL-NR. 968/1



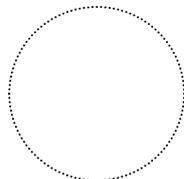
Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 28.09.2023

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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



Ried, den

.....

Erwin Gerstlacher, 1. Bürgermeister



TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Ried erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, der §§ 10, 12 und 13a Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

Bebauungsplan Nr. 2

"Am westlichen Ortsrand",

Vorhabenbezogene 8. Änderung TF FI.-Nr. 968/1

als Satzung.



INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für die Teilfläche des Flurstücks 968/1 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 28.09.2023, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag die vorhabenbezogene 8. Änderung des Bebauungsplans bildet.

1 FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Änderungsbereich sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnnutzung in den Erd- Obergeschossen
- Untergeschosse mit Tiefgarage, Gemeinschaftsräumen, Kellerräume, Räume für Haustechnik, Büro und Lager Hausverwaltung

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche

Grundfläche (GR)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichnung für jedes Geschoss einzeln durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) bezogen auf das jeweilige Geschoss festgesetzt.

Baufeld 1 (a+b)

Untergeschoss	665 m ²
Erdgeschoss	740 m ²
Obergeschoss 1	725 m ²
Obergeschoss 2	500 m ²

Baufeld 2

Erdgeschoss	675 m ²
Obergeschoss 1	675 m ²
Obergeschoss 2	660 m ²

GR für Tiefgarage 2.250 m²

GR für sonstige Nebenanlagen 225 m²

die nicht von den oben genannten Grundflächen abgedeckt sind (Wege, Zugänge und Zufahrten, oberirdische Stellplätze)

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest.

Für Terrassen und Balkone einschl. Sichtschutzwänden kann die Baugrenze um bis zu 2 Meter überschritten werden.



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

Tiefgaragen sind nur innerhalb der angegebenen Umgrenzungen (Baugrenzen, Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen) erlaubt.

1.3 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Es gilt die offene Bauweise.

In Wohngebäuden sind 18 Wohneinheiten zulässig.

1.4 Gestaltung der Gebäude

Höhen

Die maximale **Höhe** der Gebäude – Oberkante Attika - beträgt im

BF1a **534.90 m üNN**

BF1b **532.10 m üNN**

BF2 **531.75 m üNN**

Die Höhen dürfen für Fahrstuhlschächte, Lichtkuppeln oder sonstige Anlage der technischen Gebäudeausrüstung im BF 1a und BF 2 um bis zu 1 m überschritten werden.

Die

Dächer

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen und bei einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten. Der Aufbau der Dachbegrünung muss einen Abflussbeiwert von 0,4 sicherstellen.

1.5 Grenzabstände

Zu den Nachbargrundstücken gilt die Abstandsflächenregelung des Art 6 BayBO. Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Ried ist hier nicht anzuwenden.

Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO werden durch die Festlegung der Baugrenze und der Gebäudehöhen abweichende Abstandsflächen zwischen den Hauptgebäuden definiert. Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Ried i.V.m. der BayBO findet hier keine Anwendung.

1.6 Stellplätze und private Zufahrten

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

Oberirdische Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form zu errichten.

1.7 Tiefgarage und Zufahrt

Tiefgaragenauf- und -abfahrten sind vollständig einzuhausen, die Wände der Rampen mit schallabsorbierendem Material zu verkleiden. Die Tiefgaragentore sind auf Tiefgaragenebene einzubauen und gegen die Weiterleitung von Körperschall zu isolieren. Zum Öffnen und Schließen der Tore sind automatische Schließeinrichtungen (z. B. Fernsteuerungen) einzusetzen. Vorgesehene Regenrinnen sind lärmarm auszuführen.

Mindestens 450 m² der Tiefgarage sind zu begrünen.



2 GRÜNORDNUNG

2.1 Private Grundstücke

Die nicht für Gebäude, Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen, bzw. die Flächen auf den Tiefgaragen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Ziergehölze sind grundsätzlich zulässig.

Mindestens 450 m² der Tiefgarage sind zu begrünen. 20% der Fläche sind mit Gehölzen aus nachfolgender Liste zu bepflanzen. Hierzu muss mindestens ein durchwurzelbarer Raum von 0,5 m oberhalb der Drainageschicht vorhanden sein.

2.2 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Allgemeines

a) 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.

b) Pflanzbarkeit von Gehölzen

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

Zur Begrünung der Tiefgaragen muss mindestens ein durchwurzelbarer Aufbau von 0,5 m oberhalb der Drainageschicht vorhanden sein.

c) Empfehlung zur Tiefgaragenbegrünung

Bäume und Großsträucher, Beispiele:

Acer campestre	Feld-Ahorn in Sorten
Amelanchier lamarkii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche in Sorten
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus lavalleyi	Apfeldorn
Crataegus x prunifolia	Weißdorn
Cydonia oblonga	Quitte
Fraxinus ornus	Blumensche, in Sorten
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Lederhülsenbaum
Gingko biloba	Gingko
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Prunus avium 'Plena'	Zier-Kirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Prunus serrulata 'Kanzan'	Japanische Kirsche
Pyrus in Sorten	Birnen
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling



3 HINWEISE

3.1 Entwässerung

Niederschlagswasser ist gedrosselt der Mischwasserkanalisation zu zuführen. Die Drosselung erfolgt auch über die auf den Dächern herzustellende extensive Begrünung und deren Substrataufbau mit einem Abflussbeiwert von 0,4.

3.2 Grundwasser / wild abfließendes Oberflächenwasser

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich kein hoher Grundwasserspiegel vorliegt.

Es wird grundsätzlich empfohlen, sämtliche Gebäudeöffnungen 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.

Die Einleitung von Grund-, und Drainwasser in den Mischwasserkanal ist nicht gestattet.

3.3 Kommunale Abfallwirtschaft

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

3.4 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.

3.5 Wasserver- und -Entsorgung

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

3.6 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.



3.7 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).

3.8 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.

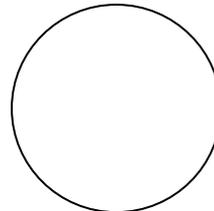
Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

4 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



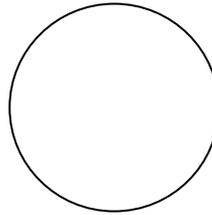
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Ried am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst.

Ried, den

.....

Erwin Gerstlacher,
1. Bürgermeister



4. 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

