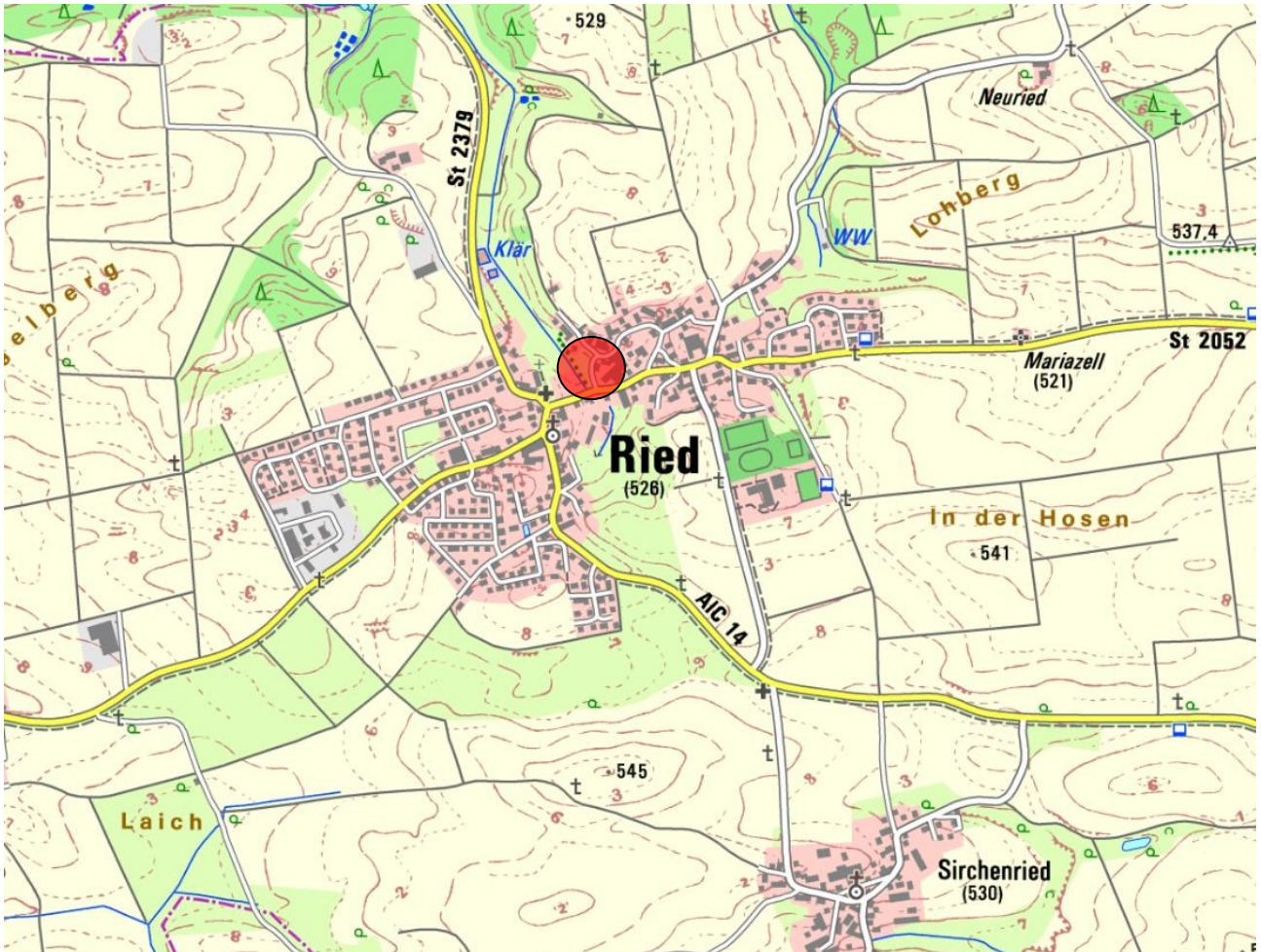


# Gemeinde Ried



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "AN DER HAUPTSTRAÙE" IN RIED 1. ÄNDERUNG



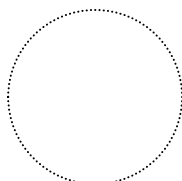
Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

## 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 27.03.2025



Ried, den

.....  
Erwin Gerstlacher, 1. Bürgermeister



## **TEIL B SATZUNGSTEXT**

Die Gemeinde Ried erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, der §§ 10 und 12, des Baugesetzbuches (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. 176), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-B; GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2024, (GVBl. S. 620), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I; GVBl. S. 260), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) folgenden

**Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 36 „An der Hauptstraße“ in Ried,  
1. Änderung**

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 27.03.2025, die zusammen  
den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan  
bildet.

Der Bauleitplan wird im Sinne des § 13a BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwick-  
lung definiert. Auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

**Die Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplanes ist auf das Sondergebiet Ärztehaus  
beschränkt.**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist identisch mit dem Sondergebiet Ärztehaus des  
Bebauungsplanes.

Der nördlich anschließende Teilbereich wird als **einfacher Bebauungsplan** entwickelt.  
Eine Gebietskategorie gem. BauNVO wird für diesen Bereich nicht festgesetzt.



# 1 QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN

## 1.1 Festsetzungen

### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der qualifizierte Teil des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung **Ärztelhaus und multifunktionale Nutzungen** festgesetzt. Zulässig sind

- Praxen für ärztliche und zahnärztliche Versorgung, im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss,
- Räume für Gesundheitsdienstleistungen, im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss,
- Büros
- Räume für Freiberufler
- Räume für Finanzdienstleistungen im Erdgeschoss,
- Wohnungen im 2. Obergeschoss

Die Sondergebietsfläche wird mit der Zuweisungsfestsetzung MD ergänzt.

### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Grundflächenzahl **GRZ** beträgt **0,4**.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Tiefgarage, Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Es gelten drei (III) Geschosse als Obergrenze.

### 1.1.3 Bauweise, überbaubare Fläche, Grenzabstände

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

Die Baugrenzen in der Planzeichnung setzen die Lage der Hauptgebäude fest.

Garagen und Tiefgaragen (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der angegebenen Umgrenzungen (Baugrenzen, Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen) erlaubt.

Untergeordnete Gebäudeteile wie Lichtschächte, Balkone oder Fluchttreppen dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschreiten.

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

### 1.1.4 Gestaltung der Gebäude

#### Dächer

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

#### Gebäudehöhen

Die max. Gebäudehöhe beträgt 529.00 m ü NN.

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe ERFH beträgt 517.00 m ü NN.



### Fassaden

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumasse und der Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

Fassaden an Einhausungen für Müllbehälter sind mit Holz, Beton oder nicht reflektierenden Metall zu verkleiden.

### Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux der Fa. Arnold) zulässig.

### Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

## **1.1.5 Stellplätze und private Zufahrten**

Für den Bebauungsplan sind abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung folgende Stellplatznachweise zu erbringen:

je Wohnung	2 Stellplätze
je Arztpraxis	5 Stellplätze
je Praxis für Gesundheitsdienstleistungen	1 Stellplatz
Finanzdienstleistungen	3 Stellplätze
Freiberufler	1 Stellplätze
je Büro	1 Stellplatz

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 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke (gilt nicht für TG-Zufahrt).

## **1.1.6 Immissionsschutz**

Tiefgaragenauf- und -abfahrten sind einzuhausen und 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.

## **1.2 Grünordnung**

### **1.2.1 Baumpflanzungen**

Die in der Planzeichnung abgebildeten Baumstandorte sind mit Arten der nachfolgenden Liste und der 1. Pflanzklasse herzustellen. Die Standorte können verschoben werden.





## 1.2.2 Außenwände Tiefgarage

Die nach Süden sichtbaren Außenwände der Tiefgarage sind mit Hilfe von Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein) zu begrünen. Der Pflanzabstand beträgt 5 m.

Die durchwurzelbare Standfläche eines Gehölzes zur Fassadenbegrünung soll - bei einer Mindestbreite von 0,5 m - mindestens 2 m<sup>2</sup> betragen.

## 1.2.3 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

### Allgemeines

#### a) Umsetzung:

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude herzustellen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 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 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) Pflanzbarkeit von Gehölzen

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

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

### 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

Zudem können alle stadtklimaresistente Arten und Sorten verwendet werden.



## 2 EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

### 2.1 Festsetzungen

#### 2.1.1 Zulässige Nutzungen

Im **einfachen Bebauungsplan** ist gem. § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 34 BauGB ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Grundflächenzahl **GRZ** beträgt **0,45**.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Tiefgarage, Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

**Es gelten drei (III) Geschosse als Obergrenze. Das unterste Geschoss ist nur als Keller- und Garagengeschoss zulässig.**

#### 2.1.3 Bauweise, überbaubare Fläche, Grenzabstände

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

Die Baugrenzen in der Planzeichnung setzen die Lage der Hauptgebäude fest.

Garagen und Tiefgaragen (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der angegebenen Umgrenzungen (Baugrenzen, Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen) erlaubt.

Untergeordnete Gebäudeteile wie Lichtschächte, Balkone oder Fluchttreppen dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschreiten.

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

#### 2.1.4 Gestaltung der Gebäude

##### Dächer

Es sind Flachdächer und Pultdächer zulässig. Die Neigung bei Pultdächern kann bis zu 15° betragen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

##### Gebäudehöhen

Für die Wandhöhe gelten max. 526.50 m ü NN und für den First (hohe Wand bei Pultdach) max. 528.50 m ü NN.

Bei Flachdächern gilt die zulässige Wandhöhe als Obergrenze der Attika.

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe ERFH beträgt 519.50 m ü NN.

##### Fassaden

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumasse und der Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

Fassaden an Einhausungen für Müllbehälter sind mit Holz, Beton oder nicht reflektierenden Metall zu verkleiden.



### Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux der Fa. Arnold) zulässig.

### Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

## **2.1.5 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 (gilt nicht für TG-Zufahrt).

## **2.1.6 Immissionsschutz**

Tiefgaragenauf- und -abfahrten sind einzuhausen und 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.

## **2.2 Grünordnung**

### **2.2.1 Baumpflanzungen**

Die in der Planzeichnung abgebildeten Baumstandorte sind mit Arten der nachfolgenden Liste und der 1. Pflanzklasse herzustellen. Die Standorte können verschoben werden.

### **2.2.2 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen**

#### **Allgemeines**

##### a) Umsetzung:

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude herzustellen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 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 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) Pflanzbarkeit von Gehölzen

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

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





### Gehölzarten und Qualitäten

Siehe Ziffer 1.2.3

## **3 HINWEISE**

### **3.1 Wasserver- und -entsorgung**

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

### **3.2 Entwässerung**

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

### **3.3 Grundwasser / Oberflächenwasser**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein hoher Grundwasserspiegel vor. In der Baugrunduntersuchung Grundwasser wurde in allen durchgeführten Bohrungen (Ausführung am April 2021) Grundwasser zwischen 0,8 m und 1,6 m unter GOK festgestellt.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen sind Keller und Tiefgaragen oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu 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 – insbesondere bei der Tiefgarage im MI 1 - 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.



### **3.4 Landwirtschaftliche Immissionen**

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. 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.

### **3.5 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.

### **3.6 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.

### **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**

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde punktuell eine leichte Belastung des Bodens mit 1,7 mg/kg Cyanid festgestellt. Der belastete Boden ist demnach als Z1.1- Material einzustufen. Nach dem Gutachten können die Böden für eine Andeckung vor Ort somit ohne weitere Prüfung (aus kontaminationsspezifischer Sicht) wiederverwertet werden.



Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

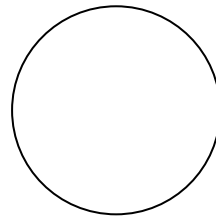
## 4 INKRAFTTRETEN

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

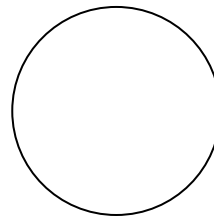
1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Ried am 27.03.2025 gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat Ried am 27.03.2025 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.03.2025 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
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.

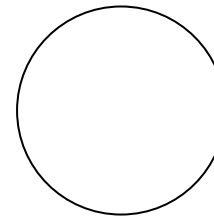
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.

Ried, den

.....

Erwin Gerstlacher,

1. Bürgermeister





## TEIL C BEGRÜNDUNG

Die Veranlassung der Gemeinde Ried den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „An der Hauptstraße“ in Ried zu ändern liegt darin, die bisherigen Nutzungen im Sondergebiet Ärztehaus zu modifizieren.

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 02.03.2023 festgesetzten Nutzungen lassen sich nicht alle realisieren. Die Zulässigkeiten sollen daher künftig flexibler gestaltet werden. Vorgesehen sind dabei neben Arztpraxen und sonst. Gesundheitsangeboten auch Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie Räumlichkeiten für Freiberufler. Die bisherige Zweckbestimmung des Sondergebietes „Ärztehaus“ wird mit der 1. Änderung daher um „multifunktionale Nutzungen“ ergänzt. Diese zusätzlichen Nutzungen im Sondergebiet sind in der Satzung definiert.

Gleichzeitig geht mit der Änderung im einfachen Teil des Bebauungsplanes die Anhebung der GRZ von 0,4 auf 0,45 sowie der zulässigen Geschosse von zwei auf drei einher. Die künftige GRZ von 0,45 ermöglicht mehr Flexibilität. Die bisher bereits vorgesehene Garagen- und Kellernutzung im untersten Geschoss erfährt damit eine Klarstellung.

Alle weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Gestaltungsfestsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Mit der 1. Änderung erfolgt zudem eine Anpassung des Geltungsbereiches und damit auch eine Anpassung der Sondergebietsfläche an die aktuellen Flurstücksgrenzen. Dies betrifft den Grenzverlauf im Westen zum Flurstück 38 sowie im Süden zur Fläche des Eisbaches (FI-Nr. 39/3).

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die jetzige 1. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Auf einen Umweltbericht wird verzichtet.