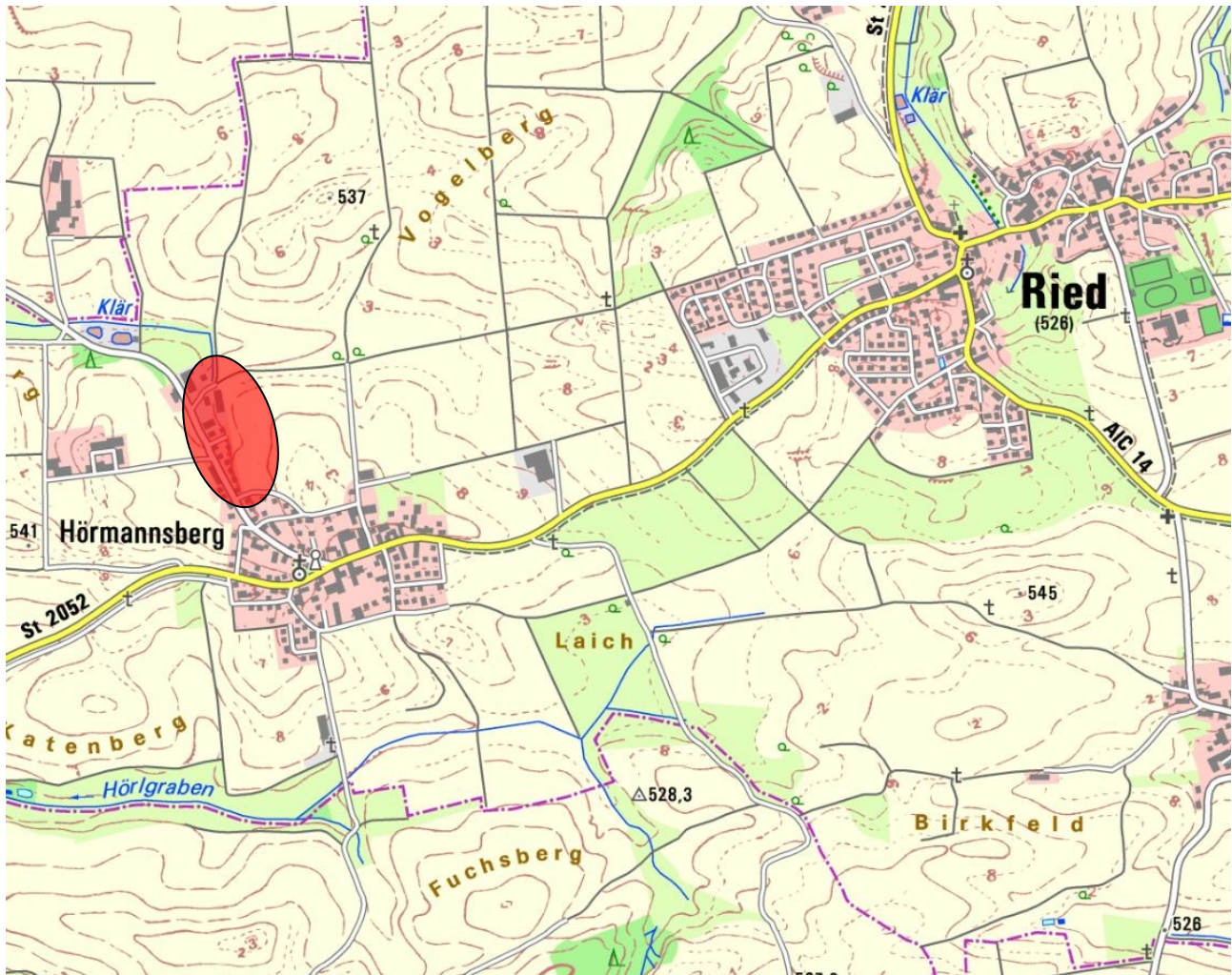


Gemeinde Ried



BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "NÖRDLICH DER HERIOLTSTRAßE" IM ORTSTEIL HÖRMANNSSBERG



Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

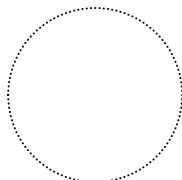
PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

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 21.12.2023

Ried, den 22.12.2023



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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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 „Nördlich der Herioltstraße“ im Ortsteil Hörmannsberg

als Satzung.

1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet Fl.-Nrn. 1601 TF, 1602 TF, 1600 TF, 1600/2 TF und 1626 TF Gmkg. Hörmannsberg 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 21.12.2023, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

2 FESTSETZUNGEN

2.1 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 sowie § 8 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 5 BauNVO – in der geltenden Fassung - als **allgemeines Wohngebiet (WA)**, als **Mischgebiet (MI)**, **Gewerbegebiet (GE)** sowie **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** 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.

Ausnahme zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Zulässig sind im **MI**:

- 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
- Lösungsmittelemittierende Betriebe

Zulässig sind im **GEE**:

- Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit die in den GEE-Gebieten zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden im GEE **nicht** zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Lösungsmittelemittierende Betriebe

Zulässig sind im **GE**:

- Anlagen zur Versorgung mit Wärme
- Lagerhäuser, Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Lösungsmittelemittierende Betriebe

Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden im GE **nicht** zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Grundflächenzahl **GRZ** beträgt im

WA 1	0,35
WA 2	0,4
WA 3	0,4
WA 4	0,35
MI	0,6
GEe	0,8
GE	0,8

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

2.3 Bauweise, überbaubare Fläche, Wohneinheiten, Grenzabstände

Es gilt die offene Bauweise.

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

Im WA 1 und WA 4 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzen die Lage der Hauptgebäude fest. Geschlossenen Garagen sind außerhalb der Baugrenzen bzw. der Umgrenzungen für Garagen nicht erlaubt. Carports (offene Garagen) können auch außerhalb der Baugrenzen bzw. der Umgrenzung von Garagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

Die Baugrenze kann für Terrassen und Balkone um bis zu 2 m überschritten werden.

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

Anzahl an Wohneinheiten

Im MI, WA 1 und WA 4 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 und im WA 3 bis zu 4 Wohneinheiten zulässig.

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

2.4 Gestaltung der Gebäude

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

Höhen WA 4

Hauptgebäude

Die maximale **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt 7,0 m.

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

Höhen MI und GEE

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

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

Höhen GE

Die maximale **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt 6,0 m.

Die maximale **Firsthöhe** der Hauptgebäude beträgt 8,5 m.

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

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

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

Im GE wird die Wandhöhe gemessen am natürlichen Gelände (talseits) bis OK Wand, die Firsthöhe von OK FFB EG bis OK First.

Doppelhaushälften sind profil- und höhengleich zu errichten.

Garagen

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

Dächer

GE, GEE, 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 und WA 4

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 können auch außerhalb der Baugrenzen (nicht jedoch zwischen Baugrenzen und der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie) zugelassen werden, wenn die folgenden Maße nicht überschritten werden: Firsthöhe max. 3,0 m, Grundfläche max. 15 m².

2.5 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.

2.6 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.

2.7 Geländegestaltung

Stützmauern können bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,5 m errichtet werden. Zwischen mehreren Stützmauern beträgt der Abstand mind. 3 m.

Stützmauern zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen einen Abstand von 2 m einhalten. In Verbindung mit Einfriedungen gilt eine max. Höhe von 2,0 m. Der Maueranteil darf 1,5 m nicht überschreiten. Die Geländegestaltung mit Höhenangaben ist im Bauantrag mit aufzuzeigen.

2.8 Leitungsrecht

Für die vorhandene Leitung im westlichen Geltungsbereich zur Versorgung der Wohnhäuser mit Wärme wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgers festgesetzt.

Auf dieser Fläche dürfen weder Abgrabungen noch Auffüllungen erfolgen.

3 IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m ²]	
Bezeichnung	Fläche innerhalb der Kontingentfläche [m ²]	Tag ($L_{EK, tags}$)	Nacht ($L_{EK, nachts}$)
GE	351	71	63
GEE	1.808	60	40

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist

anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Für die im konkreten Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren erforderliche schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Ziffer 3 sind die nachfolgenden Hinweise strikt zu beachten.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bauantrag bzw. Nutzungsänderung ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten einer amtlich anerkannten Stelle nach § 29b BImSchG zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß Ziffer 3 des Bebauungsplanes Nr. 37 „Nördlich der Herioltstraße“ vorzulegen.

Dies gilt auch für Vorhaben im Mischgebiet. Hier ist der Nachweis der Einhaltung der bzw. ausreichenden Unterschreitung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten vorzulegen.

Wohnungen im Mischgebiet:

Ausschließlich im nördlichen Bereich des Mischgebietes zum Gewerbegebiet hin werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Nachtzeit überschritten. Sofern in diesem Bereich ein Wohnhaus entsteht, sind folgende Punkte zu beachten:

Grundrissorientierung:

Sofern Fenster von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 an den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) nachts liegen, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sind, belüftet werden können und die Fenster an der belasteten Fassade als nicht öffnbare Schallschutzfenster ausgeführt werden. Sofern nicht über eine unbelastete Fassade belüftet werden kann, ist eine kontrollierte Wohnraumlüftung einzubauen.

Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden.

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.

4 GRÜNORDNUNG

4.1 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.

4.2 Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden 1.979 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.

4.3 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.

4.4 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.

4.5 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	Liguster
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball

5 HINWEISE

5.1 Immissionsschutz

Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen

Die Installation von Wärmepumpen im Wohngebäude hat schwingungsisoliert 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.

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 Geruchsimmissionen 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 Geruchsimmissionsrichtlinie 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.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

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

5.3 Kommunale Abfallwirtschaft

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

5.4 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.

5.5 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.

5.6 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.

5.7 Gashochdruckleitung

Das Gebiet wird von der Erdgas-Hochdruckleitung der Energie Südbayern GmbH gequert.

Die Überdeckung der Gasleitung ist laut Bestandsplänen der ESB (im betroffenen Bereich ca. 0,90 – 1,40 m stark. Die Gasleitung verläuft aktuell damit in etwa auf dem gleichen Niveau wie die Höhe geplante Erschließungsstraße.

Zunächst war eine Tieferlegung der Gasleitung angedacht. Zwischenzeitlich soll die Gashochdruckleitung aber verlegt und über die Feldstraße im Norden von Hörmannsberg um die Bauflächen herum geführt werden.

Eine mögliche Trassenführung ist in der Planzeichnung abgebildet.

5.8 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.

5.9 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).

5.10 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.



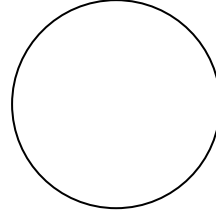
6 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom 21.12.2023 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ried, den 22.12.2023

.....
Erwin Gerstlacher,

1. Bürgermeister





VERFAHRENSVERMERKE

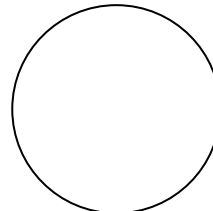
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Ried am 27.01.2022 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB des vom Gemeinderat Ried am 17.03.2022 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2022 hat in der Zeit vom 11.04.2022 bis 12.05.2022 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 21.07.2022 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.2022 hat in der Zeit vom 22.08.2022 bis 22.09.2022 stattgefunden.
4. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat Ried am 24.11.2022 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.11.2022 hat in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.01.2023 stattgefunden.
5. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat Ried am 26.10.2023 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2023 hat in der Zeit vom 13.11.2023 bis 13.12.2023 stattgefunden.
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.12.2023 wurde vom Gemeinderat am 21.12.2023 gefasst.

Ried, den 22.12.2023

.....

Erwin Gerstlacher,

1. Bürgermeister



7. Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.12.2023 wurde am 22.12.2023 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 22.12.2023

.....

Erwin Gerstlacher,

1. Bürgermeister

