



**Gemeinde Ried**  
**Landkreis Aichach-Friedberg**

## **Bebauungsplan Nr. 32 "An der Goldwiese" mit integriertem Grünordnungsplan**

**2.ÄNDERUNG**

**Satzung**

**Rechtsverbindliche Fassung vom 26.06.2025**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

## Präambel

Die Gemeinde Ried erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan

## „An der Goldwiese“ – 2. Änderung

für den Bereich südlich der Hörmannsberger Straße / Staatstraße ST 2052 und nördlich der Goldwiesenstraße als Satzung.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ und die auf diesen vermerkten Festsetzungen.

### § 2

#### Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit

1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000
2. Textlichen Festsetzungen

### § 3

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## § 2.2 Textliche Festsetzungen

### DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES TEXTTEILES GÜLTIGKEIT

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO, Urbane Gebiete (MU) nach § 6a BauNVO sowie Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO gilt:

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung – Betriebe des Beherbergungsgewerbes – wird als zulässig festgesetzt.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (Blockheizkraftwerke) innerhalb des allgemeinen Wohngebiets zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.

1.3 Für die festgesetzten urbanen Gebiete (MU) nach § 6a BauNVO gilt:

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass mindestens 1/4 der Geschossfläche für gewerbliche Nutzung und 1/4 der Geschossfläche für Wohnnutzung zu verwenden sind.

Großflächiger Einzelhandel wird nach § 11 Abs. 3 BauNVO in urbanen Gebieten ausgeschlossen.

1.4 Für die festgesetzten Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO gilt:

Folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als unzulässig festgesetzt: Wohnungen mit mehr als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Vergnügungsstätten

Großflächiger Einzelhandel wird nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Lösemittelermittierende Betriebe sind in Gewerbegebieten nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).
- 2.2 In den Urbanen Gebieten beträgt die Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).
- 2.3 In den Gewerbegebieten beträgt die Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).
- 2.4 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zum 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- 2.5 In den Allgemeinen Wohngebieten Baugebietsteilflächen WA1, WA3, WA4 und WA6 bis einschließlich WA13 werden als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt:  
E + I + DG = II (DG kein Vollgeschoss)  
E + DG = II (DG als Vollgeschoss)
- 2.6 In den Allgemeinen Wohngebieten Baugebietsteilflächen WA2 und WA5 werden als Höchstgrenze 3 Vollgeschosse (III) festgesetzt.
- 2.7 In den Urbanen Gebieten Baugebietsteilflächen MU1 bis einschließlich MU4 werden als Höchstgrenze 3 Vollgeschosse (III) festgesetzt.
- 2.8 In den Allgemeinen Wohngebieten Baugebietsteilflächen WA1, WA3, WA4 und WA6 bis einschließlich WA13 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss die per Planeintrag festgesetzte Höhe (OKFFB) über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.
- 2.9 Die Wandhöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten Baugebietsteilflächen WA1, WA3, WA4 und WA6 bis einschließlich WA13 darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 6,5 m gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten.
- 2.10 Die Firsthöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten Baugebietsteilflächen WA1, WA3, WA4 und WA6 bis einschließlich WA13 darf eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.
- 2.11 Die Wandhöhe baulicher Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten Baugebietsteilflächen WA2 und WA5 darf einschließlich Kniestock die per Planeintrag festgesetzte Höhe über Normalhöhennull gemessen am Schnittpunkt Dachhaut mit der Umfassungsmauer (Roh) nicht überschreiten.
- 2.12 Die Firsthöhe baulicher Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten Baugebietsteilflächen WA2 und WA5 darf die per Planeintrag festgesetzte Höhe über Normalhöhennull nicht überschreiten.

- 2.13 In den Urbanen Gebieten (MU) Baugebietsteilflächen MU1 bis einschließlich MU4 darf die Oberkante Baulicher Anlagen die per Planeintrag festgesetzte Höhe über Normalhöhennull nicht überschreiten.
- 2.14 In den Gewerbegebieten Baugebietsteilflächen GE1 bis einschließlich GE4 darf die Oberkante Baulicher Anlagen die per Planeintrag festgesetzte Höhe über Normalhöhennull nicht überschreiten.

### **3. Überbaubare Fläche, Bauweise**

- 3.1 Es werden überbaubare Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, insbesondere durch Zwerchgiebel, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Ried in der jeweils aktuellen Fassung.
- 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA3, WA4 und WA6 bis einschließlich WA13 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Länge der Doppelhäuser darf 20 m, die Länge der Einzelhäuser 16 m nicht überschreiten.
- 3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA5 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern bis zu einer Länge von 25 m.
- 3.4 In den Urbanen Gebieten (MU) wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern (Bauliche Anlagen/Gebäude) bis zu einer Länge von 38 m.
- 3.5 In den Gewerbegebieten (GE) wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

### **4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO**

- 4.1 Für Hauptgebäude in Baufenstern mit der Bezeichnung „Flachdach“ im allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig. Diese sollen eine moderne Architektursprache ermöglichen und eine verbesserte Verträglichkeit mit der Nachbarschaft sicherstellen.
- 4.2 Dachformen: Für alle weiteren Hauptgebäude und Nebengebäude zulässig sind Satteldächer, Zeltdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer. Dachflächen sind mit einer Dachneigung von 10° bis 45°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
- 4.3 In den Urbanen Gebieten (MU), in den Gewerbegebieten (GE) sowie in den Allgemeinen Wohngebieten Baugebietsteilflächen WA2 und WA5 sind zusätzlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.

4.4 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z. B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.

4.5 Dachaufbauten und Zwerchgiebel:

Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Gauben sind als untergeordnete Elemente des Hauptdaches bei geneigten Dächern gem. Festsetzung Ziffer 4.1 zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind mit einem Sattel- oder Schleppehdach auszuführen. Je Gebäude sowie für aneinandergebaute Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

4.6 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind auf Dächern mit einer Neigung von mehr als 5° bezogen auf die Horizontale ohne Aufständigung zu errichten.

4.7 Werbeanlagen:

Die Flächen von Werbeanlagen dürfen je Fassadenfläche insgesamt maximal 10 % betragen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie die Kanten der Gebäude nicht überragen.

Auf Dächern sind freistehende oder auf der Dachfläche aufliegende Werbeanlagen nicht zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

Im Zufahrtbereich ist je Gebäude eine Hinweistafel bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig. Die Hinweistafel darf eine Größe von 6 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche nicht überschreiten.

## 5. Garagen, Carports und Nebenanlagen

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA3, WA4 und WA6 bis einschließlich WA13 gilt:

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind je Wohngebäude folgende bauliche Anlagen außerhalb der mind. 5,0 m breiten Vorgartenzone entlang der Straße zulässig: Terrassen bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup>, Terrassenüberdachungen mit einer Tiefe von bis zu 3,5 m, Stellplätze, Garagen und Carports mit einer Grundfläche von bis zu 60 m<sup>2</sup>, freistehende Abgasanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b) BayBO mit einer Höhe von bis zu 12,0 m, Nebengebäude im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO sowie untergeordnete Bauteile. Weiterhin zulässig sind Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, sowie Carports mit offenen Seitenteilen auch innerhalb der Vorgartenzone.

Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO dürfen Garagen einschließlich ihrer Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten, innerhalb der Abstandsflächen, sowie

ohne eigene Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3,0 m, bezogen auf die jeweils per Planeintrag festgesetzte Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFFB), errichtet werden. Diesbezüglich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

- 5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA5, den Urbanen Gebieten (MU) sowie den Gewerbegebieten (GE) gilt:

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind je Gebäude folgende bauliche Anlagen zulässig:

Terrassen bis zu einer Grundfläche von 60 m<sup>2</sup>, Terrassenüberdachungen mit einer Tiefe von bis zu 3,5 m, Stellplätze, Garagen und Carports mit einer Grundfläche von bis zu 60 m<sup>2</sup>, freistehende Abgasanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b) BayBO mit einer Höhe von bis zu 12,0 m, Nebengebäude im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO, untergeordnete Bauteile sowie Zufahrten und (eingehauste) Zufahrtsrampen zu Garagen/Tiefgaragen und Stellplätzen.

## 6. Wasserhaushalt

- 6.1 Sämtliches Niederschlagswasser der Dachflächen sowie unverschmutztes Niederschlagswasser befestigter Flächen soll soweit möglich in Zisternen geleitet werden, die auf dem Grundstück zu errichten sind.

- 6.2 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen (z.B. Gartenwege) sollte so weit wie möglich auf den Gartenflächen ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

- 6.3 Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist dem Regenrückhaltebecken zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen bzw. verzögert direkt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

- 6.4 Die gekennzeichneten Regenrückhaltebecken sind für die Sammlung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

- 6.5 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.

- 6.6 Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen von weniger als 3 m unter Gelände. Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume in den im Plan gekennzeichneten Gebieten bis mindestens zur Geländeoberkante zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.

- 6.7 Rückstausicherung:

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.

- 6.8 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 6.9 Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 6.10 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 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decken.

## 7. Immissionsschutz

### 7.1 Schalltechnische Festsetzungen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente LEK 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)

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der (Teil-) Fläche des Gewerbegebietes	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent LEK [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
			Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
Nr. 32 mit der Bezeichnung „An der Goldwiese“	GE1	906	63	48
	GE2	1.016	60	45
	GE3	4.119	60	44
	GE4	255	60	60

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis O erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente: Zusatzkontingente LEK,zus,k

Richtungssektor	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
Anfangswinkel	80	90	95	100	106	109	110	115	120	228	345	5	28	55	70
Endewinkel	90	95	100	106	109	110	115	120	228	345	5	28	55	70	80
Zusatzkontingente tags	5	8	5	7	8	9	9	11	13	11	5	6	0	1	2
Zusatzkontingente nachts	3	5	3	3	2	6	5	3	2	11	1	2	0	1	1

Der Bezugspunkt BP<sub>zus</sub> für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten:  
X = 651076,00 / Y = 5350090,00.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k LEK<sub>i</sub> durch LEK<sub>i</sub> + LEK<sub>zus,k</sub> zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

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 ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 7.1 „Schalltechnische Festsetzungen“ vorzulegen. Ein Freistellungsverfahren ist ausgeschlossen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Dies gilt auch für gewerbliche Betriebe im MU. Für diese ist zudem nachzuweisen, dass die Immissionsorte im WA, MU und dem GE nicht im Einwirkungsbereich der Anlage i.S. Ziffer 2.2 nach TA Lärm liegen. Bei gewerblichen Betrieben im MU sind Ausnahmen für emissionsarme Betriebe in Absprache mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg möglich.

## 7.2 Wohnungen im Gewerbegebiet

Insofern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen. Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109 ist auf den angemessenen Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen. Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten
- Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer);
- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen;
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer);

- Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände.

### 7.3 Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet:

Ausschließlich im nordöstlichen Eck des Allgemeinen Wohngebietes werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Entlang der nordwestlichen Baugrenze des Urbanen Gebiets entlang der St 2052 können im 1. OG der Gebäude die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten sein. Die betroffenen Bereiche entlang der Staatsstraße sind durch eine „Abgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet. Sofern in diesen Bereichen Wohnnutzungen entstehen, sind folgende Punkte zu beachten.

#### Grundrissorientierung:

Sofern Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 an den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/ 49 dB(A) tags/ nachts liegen, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind, belüftet werden können. Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Wohnküchen.

#### Passive Schallschutzmaßnahmen:

Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

#### Nachweis nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):

Für das geplante Bauvorhaben ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass sowohl die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten, als auch die Anforderungen zwischen fremden, schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet sind.

## 8. Grünordnung

- 8.1 Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen, um für Kleintiere (z.B. Igel) den Durchgang zu ermöglichen. Alternativ sind in regelmäßigen Abständen Öffnungen mit oben genannten Abmessungen oder größer 15 x 15 cm vorzusehen. Damit soll einerseits dem Minimierungsgebot sowie andererseits dem Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit für Kleinsäuger Rechnung getragen werden.
- 8.2 Die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünfläche und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise anzulegen, artensprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Pflanzen entsprechend nachzupflanzen.
- 8.3 Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ein Formschnitt der Gehölze ist unzulässig.
- 8.4 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je voller 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gemäß Artenliste „WA“ zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10,0 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar.
- 8.5 In den Urbanen Gebieten ist je voller 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gemäß Artenliste „MU/GE“ zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10,0 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar.
- 8.6 In den Gewerbegebieten ist je voller 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gemäß Artenliste „MU/GE“ zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10,0 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar.
- 8.7 Innerhalb der als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Fläche sind zusätzlich im Abstand von 8-12 m Bäume gemäß der Artenliste „MU/GE“ zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Standorte sind frei wählbar.
- 8.8 Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind Ortsrandeingrünungen im Südosten und Südwesten anzulegen. Es sind autochthone Gehölze der Artenliste „Ortsrandeingrünung“ aus dem Herkunftsgebiet 6.1 „Alpenvorland“ zu verwenden. Die Pflanzung hat 3reihig und in 3er-Gruppen einer Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand hat 1,0 x 1,0 m zu betragen, mit der Pflanzgröße 2x verpflanzt, 60-100 cm. Die Pflanzung ist vor Wildverbiß zu schützen. Zusätzlich sind mit einem Pflanzabstand von 10 m Bäume der Artenliste „Ortsrandeingrünung“ innerhalb der Ortsrandeingrünung zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- Bei fehlender Verfügbarkeit autochthoner Gehölze kann auf andere Qualitäten oder andere ebenfalls standortgerechte Arten aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zurückgegriffen werden.
- 8.9 Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von

Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung mit Mineralstoffen wie Kies, Wasserbausteinen o.ä. stellt keine gärtnerische Nutzung dar und ist unzulässig.

- 8.10 Flachdächer und flach geneigte Dächer – auch von Garagen – soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 8 cm und die Bepflanzung mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung vorzunehmen. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
- 8.11 Grundsätzlich sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (< 3000 Kelvin) zulässig. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist nach Möglichkeit zu verzichten.
- 8.12 Baufeldfreimachung: Um ein erhöhtes Tötungsrisiko gem. § 44 BNatSchG für die Feldlerche zu vermeiden, hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten (März- August) der Feldlerche stattfinden.

## 9. Artenlisten

### 9.1 Artenliste „WA“ - Durchgrünung Wohngebiet

*Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm*

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides „Nana“	Trompetenbaum
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sorbus aria	Mehlbeere

*Obstbäume – Mindestpflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 8-10 cm*

Juglans regia	Walnuss
Kulturformen von	Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge

### 9.2 Artenliste „MU/GE“ - Durchgrünung Urbanes Gebiet/Gewerbe

*Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm*

Aesculus carnea 'Briotii'	Rotblühende Roßkastanie
Ginkgo biloba	Ginkgobaum, Fächerbaum
Gleditsia triacanthos	Christusdorn
Gleditsia triacanthos 'Inermis'	Dornenlose Gleditschie
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liriodendron tulipifera 'Fastigiata'	Säulenförmiger Tulpenbaum
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche

Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum

### 9.3 Artenliste „Ortsrandeingrünung“

#### Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Sorbus aria	Mehlbeere

#### Sträucher

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Coryllus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## 10. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/CEF-Maßnahmen

10.1 Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den BP „An der Goldwiese“, besteht ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von 28.950m<sup>2</sup>. Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild, wird an den Außengrenzen des Baugebietes eine Gehölzpflanzung mit 5 m Breite angelegt.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei Errichtung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf den Grundstücken 308 Gemarkung Sirchenried sowie Flst.Nr. 211/1 Gemarkung Ried Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerche durchzuführen. Die Extensivierung der Nutzung auf diesen Flächen sowie die Brachestreifen sind als naturschutzfachlicher Ausgleich anrechenbar.

Der verbleibende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird auf Flst. Nr. 169 Gemarkung Eismannsberg erbracht.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei der Umsetzung des Bebauungsplans, sind auf dem Flurstück Nr.308, Gemarkung Sirchenried sowie auf dem Flurstück Nr. 211/1, Gemarkung Ried vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerche durchzuführen. Die Herstellung der Fläche erfolgt im Frühjahr vor Brutzeit der Feldlerche (März). Eine mechanische Bearbeitung während der Brutzeit (15.03.-01.07.) ist ausgeschlossen. Die CEF-Flächen müssen ihre Funktion vor der Inanspruchnahme des Baugebiet erfüllen. Durch ein entsprechendes Monitoring wird die Funktionsfähigkeit der CEF-Flächen überprüft.

Die Ackerflächen sind als „Extensiver Getreideanbau“ mit Sommergetreide (Hafer, Roggen, Sommergerste, Weizen) mit doppeltem Saatreihenabstand anzusäen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldünger ist auf der gesamten Fläche unzulässig. Der Einsatz von Festmist hat in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Außerdem sind „Brachestreifen“ anzulegen, um streifenförmige Brut- und Nahrungshabitats für die Feldlerche herzustellen in einer Mindestbreite von 10 m und einem Abstand zueinander von 10 m sowie mindestens 10 m zu Wegen. Die Streifen sind als selbst begrünte und lückige Ackerbrachen (Sukzessionsbrachen) anzulegen. Nach einem Umbruch der Ackerflächen im Winter sind die Brachestreifen im darauffolgenden Jahr wieder zu Buntbrachen mit einer heterogenen Vegetationsstruktur zu entwickeln. Durch regelmäßiges Umbrechen (außerhalb der Brutzeit) soll ein Aufkommen hoher und dichter Beikräuter vermindert werden. Die Lage der Brachestreifen kann variieren. Zusätzlich durchzuführende Maßnahmen („falsches Saatbett“, Einsaat Bienenweide) sind im Rahmen des Monitorings auf die Begebenheiten abzustimmen.

Hierbei handelt es sich um eine Kombination zweier Maßnahmenpakete für die Feldlerche. Da für das Konzept keine umfassenden Untersuchungen vorliegen, ist deshalb ein begleitendes Monitoring von mindestens 3 Jahren vorgesehen und ggf. eine Nacharbeitung/ergänzende Maßnahmen erforderlich. Das Monitoring erfolgt durch 2-4 Begehungen während der Brutzeit der Feldlerche (nach Methodenstandards) sowie durch eine Begehung im Winter.

- 10.2 Aufgrund der durchgeführten CEF-Maßnahmen erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU 2003) eine Aufwertung von einem Ausgangszustand Liste 1 a Oberer Wert (Ackerflächen) zu einer spezifischen Ausgleichsmaßnahme nach Liste 4. Diese wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden und Wasser aus.

Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen werden somit auch als naturschutzrechtlicher Ausgleich mitbilanziert.

Der verbleibende Naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt durch eine Extensivierung der Grünlandnutzung auf dem Flurstück Nr. 169 Gemarkung Eismannsberg.

Zur Pflege des extensiven genutzten Grünlandes ist eine zweischürige Mahd zwischen Ende Juli und Ende September vorgesehen. In den ersten zwei Jahren erfolgt zur Auslagerung eine dritte Mahd im Frühjahr. Die Artenanreicherung erfolgt per Mahdgutübertragung. Entwicklungsziel ist ein extensives artenreiches Grünland.

Ca. 20% der Fläche soll als jährlich wechselnde Altgrasbereiche belassen bleiben, um Lebensräume für Insekten und deren Überwinterungsstadien zu schaffen.

Auf Fl.Nr. 169 werden Amphibiensenken entsprechend der Planeinträge angelegt. Diese werden alle 2 Jahre vom Krautbestand freigehalten.

## Hinweise

1. Niederschlagswasser: Die genaue Bemessung des Speichervolumens der Zisternen ist im Rahmen der Erschließung zu ermitteln.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn 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.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

2. Wild abfließendes Oberflächenwasser: Das umgebende Gelände ist geneigt und weist eine Hanglage nach Osten auf. Daher kann, z.B. bei Schneeschmelze oder Starkniederschlag, wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet den Grundstücken im Geltungsbereich zufließen. Dies ist entsprechend bei der Erschließung und Bebauung zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die die Bebauung vor Schäden schützt. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu achten, dass der Oberflächenwasserabfluss durch die geplante Bebauung nicht behindert oder zum Nachteil umliegender Grundstücke verlagert wird.

3. Grundwasser: 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. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

4. Bodendenkmäler: Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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.

5. Landwirtschaftliche Immissionen: Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.
6. Pflanzabstände: Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff). Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013, zu beachten.

7. Stellplatzsatzung: Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Ried in der jeweils

gültigen Fassung verwiesen. Die Satzung [derzeitige Fassung vom 09.01.1995] kann bei der Gemeinde Ried während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

#### 8. Boden und Gewässerschutz:

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Der offene Vegetationsraum ist vor dem Befahren und Beparken durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten. Zur Vorabstimmung einer solchen Maßnahme kann die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg kontaktiert werden.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist grundsätzlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden.

Der Einsatz von Recyclingbaustoffen sollte im Voraus mit der Unteren Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg abgestimmt werden, da hierfür ggf. eine wasserrechtliche Zulassung erforderlich ist.

Altlasten und vorsorgender Bodenschutz: Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es 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. Daher wird empfohlen vorsorglich eine

Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

9. Staatsstraße 2052: Für das Herstellen von Anschlüssen an die innerhalb der Staatsstraße 2052 liegenden Versorgungsleitungen ist die besondere Erlaubnis des Staatlichen Bauamtes Augsburg, Burgkmairstraße 12, 86152 Augsburg schriftlich einzuholen. Dem Straßengrundstück dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.
10. Zugänglichkeit Vorschriften: Die Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sind bei der Gemeinde Ried, Sirchenrieder Straße 1, 86510 Ried, Zimmer Nr. 1, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

# Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Ried hat in der Sitzung vom 27.03.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Goldwiese“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.04.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Goldwiese“ in der Fassung vom 06.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2025 bis 23.05.2025 beteiligt
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Goldwiese“ in der Fassung vom 06.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2025 bis 23.05.2025 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Ried hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.06.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Goldwiese“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.06.2025 als Satzung beschlossen.

**5. Ausgefertigt**

Ried, den .....

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Goldwiese“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ried, den .....

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

aufgestellt:  
Nürnberg, \_\_. \_\_. \_\_\_\_.

**TBJMARKERT**

**Adrian Merdes**  
Stadtplaner ByAK