

GEMEINDE RIED



7. Änderung

zum

Bebauungsplan Nr. 2

"Am westlichen Ortsrand "

TEXTTEIL

Ried, den 07.02.2012

Die Gemeinde Ried erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am westlichen Ortsrand" in der Fassung vom 07.02.2012 als Satzung.

1. Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Für das Gebiet "Am westlichen Ortsrand" der Gemeinde Ried gilt die vom Büro Tremel, Holzweg 19, 86156 Augsburg, ausgearbeitete Änderungs-Planzeichnung in der Fassung vom 07.02.2012, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften die 7. Bebauungsplanänderung darstellt.

Die wesentlichen begleitenden Erläuterungen sind in der zugehörigen Begründung dargelegt.

2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 der
BauNutzungsverordnung (BauNVO)
festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4/3 BauNVO sind ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die angegebenen Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt auf:

350m² pro Doppelhaushälfte
500m² pro Einzelhaus.

Im WA mit der Bezeichnung WA3 sind pro Einzelhaus (E) maximal 3 Wohnungen zulässig.

Im WA mit den Bezeichnungen WA1, WA2 und WA4 sind pro Einzelhaus (E) maximal 2 Wohnungen zulässig.

Im WA ist generell pro Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig

4. Bauweise

Im Geltungsbereich sind zulässig: Einzelhäuser (E) bzw. Einzel- und Doppelhäuser (ED) je nach Eintrag in der Planzeichnung

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 der BayBO.

4.1 Haustypen

- H1** II = E + D
- Erdgeschoß mit Dachgeschoß
 - Dachgeschoß als Geschoß ist zulässig
 - Satteldach
 - Dachneigung 22°-35°
 - Firsthöhe max. 8,00m
 - Kniestock max. 0,80m
- H2** II = E + D
- Erdgeschoß mit Dachgeschoß
 - Dachgeschoß als zweites Geschoß ist zulässig)
 - Satteldach
 - Dachneigung 42°-48°
 - Firsthöhe max. 9,50m
 - Kniestock max. 1,00m
- H3** II
- Erdgeschoß mit Obergeschoß
 - max. zwei Geschosse zulässig
 - Satteldach
 - Dachneigung 22°-35°
 - Firsthöhe max. 9,50m
 - Kniestock max 0,30m

4.2 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Begriffe und Abkürzungen:

OK	Oberkante
UK	Unterkante
AK	Außenkante
FFB	Fertigfußboden
EG	Erdgeschoß
DG	Dachgeschoß

Firsthöhe: ab OK FFB EG bis OK Bedachung, gemessen an AK Außenwand

OK FFB EG: maximal 30cm über natürlichem bzw. festgelegtem Gelände, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke/-seite.

FFB EG ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

Kniestock: gemessen an AK konstruktive Außenwand von OK FFB bis UK Sparren

4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Häusern zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist nach Möglichkeit ein höhengleicher Geländeübergang zu den Nachbargrundstücken herzustellen.

Im WA4 zwischen Erlenweg und Fichtenstraße sind Auffüllungen der Mulde zur Herstellung eines gleichmäßigen Gefälles zulässig. Im Bauantrag ist nachzuweisen, wie die Angleichung des Geländes an die Nachbargrundstücke erfolgt (Böschungen, Stützmauern etc.). Bei hangaufwärts liegenden Grundstücken ist dafür Sorge zu tragen, daß es nicht zu Beeinträchtigungen tiefer gelegener Grundstücke durch wild abfließendes Wasser z.B. von befestigten Bereichen kommt.

5. Gestaltung baulicher Anlagen & Einfriedungen

5.1 Dächer

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen zulässig. Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung gemäß Festsetzungen in der Planzeichnung verlaufen.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, wobei der First des Quergiebels mind. 50cm niedriger sein muß als der des Haupthauses.

Dachgauben sind bis zu einer Gesamtbreite von $\frac{1}{2}$ der Dachlänge zulässig, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 2,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

Allgemein zulässig sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit den unter 4. angegebenen Dachneigungen. Abschleppungen anderer Dachneigung sind unzulässig.

5.2 Sonstiges

Holzhäuser (Holzständerkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser sind nur im Geltungsbereich des WA1 zulässig.

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sind unzulässig.

5.3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen dürfen nur an Grundstücksgrenzen gem BayBO oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Tiefgaragen sind unzulässig.

Es wird auf die gemeindliche Stellplatzsatzung verwiesen.

Grenzgaragen, die traufständig zum Nachbargrundstück stehen, dürfen eine max. Dachneigung von 45° aufweisen.

Garagen und Nebengebäude sind mit begrünten Flachdächern oder Satteldächern in gleicher Deckung wie das jeweilige Hauptgebäude auszuführen.

Werden Garagen/Nebengebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt, sind jene einheitlich in Dachform, -neigung und -material zu gestalten.

6. Grünordnung

6.1 Schutz des Mutterbodens

1. Der Mutterboden muß gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und vor Vergeudung geschützt werden.

2. Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320, 18915, 18300 beachtet werden.

DIN 18320 - Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18300 - Erdarbeiten.

6.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasenpflaster (2-3 cm Breite mit mineralischen Böden ausgeführte Fugen)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

6.3 Baum- und Strauchpflanzungen

Pro Baugrundstück ist mindestens ein Einzelbaum (z.B. als Hausbaum im Zufahrtbereich) zu pflanzen.

Die Artenauswahl und Pflanzqualität kann sich jeweils an den nachfolgenden Pflanzlisten orientieren.

Pflanzliste 1 - Einzelbäume:

Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Pinus sylvestris (Waldkiefer)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
heimische Obstgehölze

Pflanzliste 2 - Sträucher:

Mindestpflanzqualität Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, H 125 -150

Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (eingr. Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Rosa arvensis (Kriechende Rose)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

7. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur, Verkehr

7.1 Niederschlagswasser

Die Versickerung ist im überplanten Areal nur teilweise möglich. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen soll, wo möglich, über belebte Bodenzonen versickert werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Die Errichtung einer Zisterne ist zulässig. Bei Brauchwasserentnahme (Toilettenspülung etc.) ist an den Einleitungen ins Gebäude eine Ablesemöglichkeit anzubringen.

7.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für

7. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 "Am westlichen Ortsrand"

Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind nur zulässig, wenn eine unterirdische Verlegung mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden und daher unzumutbar wäre.

Ist aus versorgungstechnischen Gründen der Einbau von Kabelverteilerschränken erforderlich (Maße: l/b/h ca. 60/35/120cm), sind diese so an den Grundstücksgrenzen einzurichten, daß die Schrankvorderseiten mit den Begrenzungslinien der Verkehrsflächen übereinstimmen. Die Verteilerschränke sind auf Privatflächen somit uneingeschränkt zu dulden.

7.3 Sichtfelder

An den bestehenden Zufahrten aus der Tannenstraße auf die Staatsstraßen 2052 und 2379 ist jeweils ein 70m/3m breites Sichtfeld freizuhalten. Dieses Sichtfeld ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80m über der Fahrbahn erreichen.

8. Immissionsschutz - Verkehrslärm

- (1) Die Grundrissorientierung der direkt nördlich der Hörmannsberger Straße entstehenden Gebäude (Abstand bis 40m zur Straßenmitte) ist so zu gestalten, dass Schlaf- und Ruheräume (inkl. Kinderzimmer) mindestens eine Lüftungsöffnung zur lärm-abgewandten Seite "Norden" aufweisen. Die Grundrissorientierung der zweiten Gebäude-zeile der nördlich der Hörmannsberger Straße entstehenden Gebäude (Abstand von 40 m zur Straßenmitte bis südlich Fichten-/Hütwiesstraße) ist so zu gestalten, dass Schlaf- und Ruheräume (inkl. Kinderzimmer) mindestens eine Lüftungsöffnung zu den lärmabgewandten Seiten: "Westen, Norden oder Süden" aufweisen. Soweit dies nicht für alle Zimmer möglich ist, sind Lüftungsöffnungen für Kinder- und Schlafräume nur mit Vorbauten (z. B. Wintergärten) oder hinsichtlich des Schallschutzes gleichwertigen baulichen Maßnahmen zulässig.

Es wird auf Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes hingewiesen, indem durch entsprechende geeignete Gebäudestellung und -anordnung (z. B. aneinandergebaute Garagen mit Satteldach als Schallpuffer für die Seiten der Wohngebäude) eine weitere Verbesserung zu erzielen ist (Nutzbarkeit einer weiteren Gebäudeseite im Schallschatten der Garagendächer). Auf die Begründung Punkt 8.) wird verwiesen.

Der Einbau von schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen als Ersatz für die Orientierung ist nur ausnahmsweise (bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren) zulässig.

- (2) Im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis bezüglich der Einhaltung der DIN 4109 unaufgefordert vorzulegen. Dabei ist an der Südseite der Gebäude direkt nördlich der Hörmannsberger Straße entstehende Gebäude (Abstand bis 40m zur Straßenmitte) von einem "maßgeblichen Außenlärmpegel" von 66-70 dB(A) und an der West- und Ostseite von 61-65 dB(A) auszugehen. An der Südseite der Gebäude der zweiten Gebäudezeile der nördlich der Hörmannsberger Straße entstehenden Gebäude (Abstand von 40m zur Straßenmitte bis südlich Fichten-/Hütwiesstraße) ist von einem "maßgeblichen Außen-lärmpegel" von 56-60dB(A) auszugehen. Hinweis: Im Hinblick auf einen optimalen Schallschutz wird empfohlen der Nachweis der Ein-haltung der Anforderungen an den Innenschallpegel nicht nur nach DIN 4109, sondern entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu führen.

9. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 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 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.

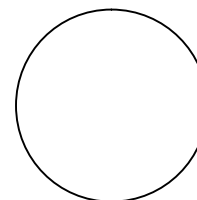
Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: wolfgang.czvsz@bld.bavarn.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

10. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Ried, den __.__.2012



Drexl, 1. Bürgermeister

Hinweise:

- Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).
- Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.
- Bei der Unterkellerung von Gebäuden oder -teilen ist diese entsprechend wasserdicht auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern
- Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

GEMEINDE RIED



7. Änderung

zum

**Bebauungsplan
Nr. 2**

"Am westlichen Ortsrand "

BEGRÜNDUNG

Ried, den 07.02.2012

Ingenieurbüro Josef Tremel, Holzweg 19, 86156 Augsburg

1. Erfordernis der Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan (aufgestellt 1966) mit der Bezeichnung „Am westlichen Ortsrand“ der Gemeinde Ried wurde seit seiner Aufstellung mehrfach geändert und ergänzt. Für mehrere der errichteten Gebäude wurden Befreiungen von den Festsetzungen erteilt, so daß das weitgehend einheitliche Siedlungsbild vereinzelt unterbrochen wurde. Diese Tatsachen erschwerten nicht nur den Umgang mit dem vorhandenen Planwerk, sondern auch die Beurteilung neuer Bauanträge im Hinblick auf Übereinstimmung mit den planlichen Vorgaben unter dem Aspekt der Gleichbehandlung bauwilliger Bürger.

Zudem waren noch immer unbebaute Grundstücksflächen größeren Umfanges geeignet, aufgrund der lockeren Festsetzungen innerhalb des Gebietes eine größere Verdichtung zu erzeugen, was weder strukturell noch erschließungstechnisch gewollt ist.

Um diese Situation zu bereinigen und sowohl der Gemeinde als auch übergeordneten Genehmigungsbehörden wieder ein aussagefähiges Planwerk an die Hand zu geben, beschloß der Gemeinderat der Gemeinde Ried die 7. Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. Dabei wurden nach einer umfassenden Bestandsaufnahme die Festsetzungen bereinigt und quartiersbezogen entsprechende Haustypen festgesetzt. Diese orientieren sich am Bestand, lassen aber auch maßvolle Erweiterungen zu, z.B. durch Festlegung zum Ausbau geeigneter Dachhöhen.

Für die Änderung des Bebauungsplanes wird das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gewählt.

2. Lage im Raum, Bestand

Das überplante Areal liegt im Westen des Ortsgebietes von Ried, nördlich der Hörmannsberger Straße, und markierte ursprünglich den westlichen Ortsrand, dem zwischenzeitlich ein Gewebegebiet vorgelagert wurde.

Südlich und westlich grenzen vorwiegend Wohnbauflächen an, südöstlich und östlich befindet sich der Ortskern mit der typischen Nutzungsmischung einer ländlichen Gemeinde.

Der Großteil des Plangebietes ist mit Wohngebäuden bebaut, die Haustypen reichen von bungalowartigen Wohnhäusern mit Erdgeschoß und flachgeneigtem Dach bis zu zweigeschoßigen "Stockhäusern", teils mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoß.

Die Bebauung an der Hörmannsberger Straße ist im weiteren Verlauf eher unstrukturiert und weist Wohn- und Gewerbestrukturen unterschiedlicher Bauhöhen und Nutzungen auf.

3. Rechtliche Grundlagen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ried als Wohnbaufläche dargestellt. Der Grünstreifen entlang der Hörmannsberger Straße im FNP fällt im Bebauungsplan zusammen mit der Anbauverbotszone und bleibt als nicht überbaubarer Grundstücksbereich (Hausgarten) faktisch eine Grünzone. Änderungen in der Typisierung erfolgen nicht, demnach ist die 7. Änderung aus

dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Änderungsverfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Daher wird von einer Umweltprüfung sowie der Aufstellung eines Umweltberichtes gemäß §13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Unabhängig davon liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b vor (§ 13 Abs. 3 BauGB).

4. Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen wurden lediglich in geringem Umfang unter Berücksichtigung des Bestandes getroffen. Belange von Natur und Landschaft sind im Zuge dieser Änderung nicht betroffen, es sind auch keine Ausgleichsflächen erforderlich.

5. Verkehrserschließung

Das Gebiet wird über zwei Zufahrten von den Staatsstraßen 2052 und 2379 erschlossen. Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke ist über den voll ausgebauten Bestand gewährleistet.

6. Städtebauliches Konzept

Dem Bestand entsprechend und der ländlichen Struktur angemessen wird die Nutzung der Wohngebäude auf 2 Geschöße (II) in der Bauweise I+D oder II festgesetzt. Die Haustypen wurden dabei quartiersweise zusammengefasst, so daß die bestehende Struktur gesichert und die Weiterentwicklung durch maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten ermöglicht wird.

Die Anzahl der Wohnungen ist im Allgemeinen Wohngebiet begrenzt. Die festgesetzte Begrenzung der Zahl der Wohnungen ergibt sich nach § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB:

- 1) Der Gebietscharakter der örtlichen Bebauung soll erhalten bleiben.
- 2) Begrenzung der Einwohnerdichte in Abhängigkeit der Zahl der Wohnungen aus verkehrstechnischer Sicht.
- 3) Begrenzung der Einwohnerdichte in Abhängigkeit der Zahl der Wohnungen aus infrastrukturellen Gründen.
- 4) Begrenzung der Zahl der Wohnungen aus städtebaulicher Sicht
- 5) Festlegung von Mindestgrundstücksgröße zur Sicherung einer Höchstdichte

Hiermit soll die in der Planzeichnung vorgeschlagene Gebäudeanordnung und -größe gesichert werden, die der örtlichen Situation angemessen ist. Überdies erfordern mehr Wohnungen mehr Flächen für Stellplätze und erzeugen aufgrund der höheren Einwohnerdichte mehr Verkehr. Diese Faktoren städtebaulich zu berücksichtigen würde zu städtisch anmutenden Lösungen führen.

7. Ver- und Entsorgung, Energie

Im Geltungsbereich sind im Bestand sind alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

7. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 "Am westlichen Ortsrand"

Die Stromversorgung findet teilweise noch über Dachreiter statt. Eine frühere Freileitung, die zu Einschränkungen für die Bebauung führte, wurde zwischenzeitlich abgebaut. Eine Verlegung unter die Erde der vorhandenen Leitungen wäre für die Zukunft wünschenswert.

8. Immissionsschutz - Verkehrslärm

In der Bauleitplanung sind bei Einwirkungen von Verkehrslärm auf allgemeine Wohngebietsflächen die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1; tagsüber/nachts 55/45 dB(A) zugrunde zu legen. Diese Zielwerte sollen eingehalten werden; eine Überschreitung im Einzelfall ist jedoch, da es sich um Orientierungswerte handelt, zulässig. Soweit jedoch die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV von tagsüber/nachts 59/49 dB(A) überschritten werden, sind aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Wohnhäusern notwendig.

Im Nahbereich der Hörmannsberger Straße ist aufgrund der Verkehrsbelastung mit einer Überschreitung der einschlägigen Orientierungswerte zu rechnen, so daß entsprechende Festsetzungen für die Bebauung getroffen wurden

Es ist davon auszugehen, daß an den Süd(ost)seiten (direkt der Straße zugewandte Seiten) der direkt an die Straße angrenzenden Häuserzeile die zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV deutlich überschritten (15m Abstand tagsüber/nachts 64/56 dB(A)). Selbst an den Seitenfassaden können hier noch deutliche Überschreitungen der DIN 18005 und der 16. BImSchV auftreten.

Daher reicht eine Umorientierung zu diesen Seiten im Einzelfall nicht aus. Fenster von Schlaf- und Ruheräumen, die zu diesen Seiten zeigen und keine Lüftungsöffnungen zu der von der Straße abgewandten Seite haben, sollten z.B. durch die Garagen abgeschirmt werden (Fenster liegen im Schallschatten der Garagengiebedächer). Ist dies nicht möglich, können z.B. Wintergärten vorgebaut werden.

Auch an den Südseiten der Gebäude südlich der Fichtenstraße ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte zu rechnen. Dem kann jedoch mit einer Orientierung der Schlaf- und Ruheräume zu den schallabgewandten Seiten begegnet werden.

9. Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde Ried zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

10. Auswirkungen

Die geplante Bebauungsplanänderung läßt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Festsetzungen keinerlei negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

11. Entwicklung und Veranlassung

11.1 Beschluß des Gemeinderates

Der Gemeinderat von Ried hat mit Datum vom 01.02.2011 beschlossen, den genannten Erfordernissen zu entsprechen und die 7. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 "Am westlichen Ortsrand " zu veranlassen.

11.1.1 Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 22.07.2011 bis 23.08.2011 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt und darüber Beschluß gefasst.

11.1.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung (Auslegung) mit Schreiben vom 20.07.2011 und der Übersendung der Planunterlagen sowie am formellen Verfahren in der Zeit vom 22.07.2011 bis 23.08.2011 schriftlich beteiligt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt und darüber Beschluß gefasst.

11.1.3 Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.11.2011 wurde mit den textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht gemäß §3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2011 bis 13.01.2012 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 07.12.2011 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt, deren vorgebrachte Bedenken und Anregungen in der Sitzung vom 07.02.2012 behandelt und abgewogen wurden.

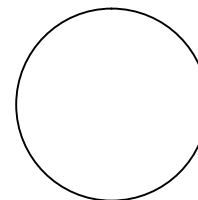
11.2 Satzungsbeschluß

Die 7. Änderung zum Bebauungsplan mit Textteil und Begründung wurde in der Gemeinderatssitzung am 07.02.2012 als Satzung beschlossen.

11.3 Ausfertigung und Bekanntmachung

Der Bebauungsplan als 7. Änderung wurde am 29.02.2012 durch den 1. Bürgermeister der Gemeinde Ried ausfertigt und am 01.03.2012 bekanntgemacht. Er tritt mit diesem Tag in Kraft.

Ried, den __.__.2012



Drexl, 1.Bürgermeister