

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.
2.

Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Grundflächenzahl 35 vom 100 (GRZ 0,35). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 2.1

Als Höchstgrenze werden 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt:

E + I + DG = II (DG kein Vollgeschoss)
E + DG = II (DG als Vollgeschoss)
- 2.2

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 2.3

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 0,5 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Grenzlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
- 2.4

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-2 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 0,3 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Grenzlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
- 2.5

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-3 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 0,1 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Grenzlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
- 2.6

Die Wandhöhe von Wohngebäuden 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.
- 2.7

Die Firsthöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.
3.

Überbaubare Fläche, Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren 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. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 3.1

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende offene 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.
4.

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

4.1 Dachformen: Für Haupt- und Nebengebäude zulässig sind Satteldächer, Zeltedächer, Walml- und Krüppelwalmdächer sowie Satteldächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind.

4.2 Dachflächen sind mit einer Dachneigung von 10° bis 45°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

4.3 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.

4.4 Dachaufbauten und Zwerchgiebel:

4.4.1 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Gauben sind als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

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

4.4.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.5 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständering zu errichten.

5.

Garagen, Carports und Nebengebäude

5.1 Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in der mind. 5,0 m breiten Vorgartenzone entlang der Straße.

5.2 Garagen und Carports dürfen in der Baugebietsteilfläche WA-3 innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3,0 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden.

6.

Wasserhaushalt

6.1 Im gesamten Geltungsbereich sind neu anzulegende Stellplätze, Wege und Zufahrten versickerungsfähig, z.B. als Drainpflaster, auszubilden.

6.2 Sämtliches Niederschlagswasser der Dachflächen sowie überschüssiges Niederschlagswasser befestigter Flächen ist in Zisternen zu leiten, die auf dem Grundstück zu errichten sind.

7.

Grünordnung

7.1 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, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je voller 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder zwei Sträucher gemäß Artenliste auf dem Planblatt zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10,0 m und zwischen den Sträuchern von mind. 1,0 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar.

7.3 Zur Einbindung der Baukörper in die Landschaft ist entlang der nördlichen und westlichen Gebietsgrenze eine öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung durch Ansaat von Gräsern, Kräutern oder standortgerechten Stauden anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Des Weiteren sind Sträucher in einem Abstand von 1,0 m gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

7.4 Für die vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte und autochthone Gehölze des Herkunftsgebietes „Alpen und Alpenvorland“ zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

7.5 Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ein Formschnitt der Gehölze sowie eine Anpflanzung von Zier- und Nadelgehölzen sind unzulässig.

7.6 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.

8.

Boden- und Gewässerschutz

8.1 Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

8.2 Der offene Vegetationsraum ist vor dem Befahren und Beparken durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern.
-
- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung A: Zweckbestimmung Fußweg

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung B: Zweckbestimmung landwirtschaftl. Flurweg

9. Grünflächen

9. Öffentliche Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS
- 960 Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

-533,0 m Höhengichtlinien / Höhen des Geländes über NHN

704 m² geplante Grundstücksgrenzen sowie -größen

Bebauungsvorschlag

9,7 Bemaßungen in Metern
- FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE
- | Art der baulichen Nutzung | max. Anzahl an Vollgeschossen |
|--|-------------------------------|
| Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) | Bauweise |
| zulässige Dachformen | |
| maximal zulässige Wandhöhe | maximal zulässige Firsthöhe |
- ERLÄUTERUNGEN
-
- Erläuterung Vollgeschosse: Mögliche Bauformen
-
- SATZUNG
- Die Gemeinde Ried erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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 „Am Tannenholz – neu“ für das Gebiet nördlich der Walburgastraße als Satzung.
- § 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- HINWEISE:
1. **Niederschlagswasser:** Die genaue Bemessung des Speichervolumens der Zisternen ist im Rahmen der Erschließung zu ermitteln.

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.
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. **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.

4. **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.

5. **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.

6. **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.

7. **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.
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
9. **Artenliste**

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
Zu verwendende Bäume, Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang: 18-20 cm

Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Fraxinus excelsior
Tilia cordata
Quercus robur
Ulmus glabra

Berg-Ahorn
Schwarz-Erle
Gewöhnliche Esche
Winter-Linde
Stiel-Eiche
Berg-Ulme

Zu verwendende Obstbäume, Pflanzgröße Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm

Malus domestica
Pyrus communis
Prunus domestica
Prunus avium

Kulturapfel
Kulturbirne
Echte Zwetschge
Süßkirsche

Zu verwendende Sträucher, 2x verpflanzt, Größe: 60-100 cm

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Gewöhnliche Hasel
Roter Hartrieel
Gewöhnlicher Liguster
Rote Heckenkirsche
Hundsrose
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball
- VERFAHRENSVERMERKE
- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Ried hat in der Sitzung vom 24.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Tannenholz – neu“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Tannenholz – neu“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Tannenholz – neu“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4) Die Gemeinde Ried hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan Nr. 29 „Am Tannenholz – neu“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ried, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

5) Ausgefertigt

Ried, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

6) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 29 „Am Tannenholz – neu“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ried, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)
-
- Gemeinde Ried**
Sirchenrieder Straße 1
86510 Ried

Bebauungsplan Nr. 29
"Am Tannenholz - neu"
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	21.09.2020	30.07.2020	986 - 2

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Bearbeitung:
Adrian Merdes
Blanca Wanninger
Rainer Brahm
Nadja Statula

Pillerseuhder Str. 34
90459 Nürnberg
Amtsgericht Nürnberg PR 286
USI-KNr. DE315889497

Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung:

Unterschrift des Planers:

Entwurf
- TB MARKERT**
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten