

BEBAUUNGSPLAN "ALTER WIRT"



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Aresing erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)

- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)

- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Alter Wirt" als

SATZUNG.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet MU gem. § 6a BauNVO festgesetzt.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass in Erdgeschoss die, gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohnnutzungen unzulässig sind.
- Zahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Im MU ist pro volle 200 m² Grundstückfläche eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

es werden maximal drei (III) Vollgeschosse zugelassen
- höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4
- Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche höchstens bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.
- Zur Berechnung der zulässigen GRZ sind die Flächen des Baugrundstücks inklusive der festgesetzten, zu begründenden Grundstücksanteile heranzuziehen.
- max. zulässige Wandhöhe WH in Meter, z.B. 9,50 m
- Die festgesetzten maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist zu messen ab der Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der OK Dachhaut, bzw. mit der Oberkante Attika.
- Die sichtbare WH, gemessen vom tiefstgelegenen Geländepunkt am Gebäude (geplantes Gelände), darf an allen Gebäudeseiten die jeweils festgesetzte maximal zulässige WH gem. 4.3 um max. 0,20 m überschreiten.
- Die OK des Rohfußbodens im EG muss mindestens bei 426,55 m ü. NHN liegen und darf 426,95 m ü. NHN nicht überschreiten.

- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

festgesetzte Baugrenze

Die festgesetzte Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile, im Sinne des Art. 6 Abs. 6 BayBO der Bayerischen Bauordnung (BayBO), wie Gesimse und Dachüberstände, untergeordnete Vorbauten wie Balkone, eingeschossige Erker und Wintergärten um max. 1,50 m, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um max. 5,00 m überschritten werden.

festgesetzte Baulinie

Die festgesetzte Baulinie ist jeweils zu mindestens 70% ihrer Länge geschlossen mit drei Vollgeschossen anzubauen. Ein Zutritt der Fassade um maximal 1,0 m hinter die Baulinie wird zugelassen. Vor- und Rücksprünge in der Fassade mit Ausnahme von Tür- und Fensteröffnungen sind unzulässig.

Die festgesetzte Baulinie darf durch Gesimse und Dachüberstände um bis zu 0,70 m, durch Erdgeschossige Vordächer und Eingangsüberdachungen um max. 3,00 m überschritten werden.

es wird die offene Bauweise festgesetzt

es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im Bereich der durch Planzeichen 6.4 festgesetzten Fläche für überdachte Stellplätze (Carports) dürfen Carports mit einer maximalen Höhe von 3,0 m über Oberkante Gelände eine eigene Abstandsfläche einrichten werden. Im durch Planzeichen 9.2 festgesetzten Bereich zur Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand dürfen geschlossene Lärmschutzwände mit einer maximalen Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden.
- Garagen, Tiefgaragen, offene und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen

Oberirdische Garagen sind unzulässig.

Fläche für Tiefgaragen

6.2.1 Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien) und innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

6.2.2 Nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung (durchwurzelbare Substratschicht) von mindestens 0,40 m auszufüllen und zu begrünen.

6.2.3 Überdachte Tiefgaragenzufahrten sind mit einer max. Wandhöhe von 3,0 m, gemessen ab Oberkante des angrenzenden Geländes und mit extern begrüntem Pull- oder Flachdach mit einer max. Dachneigung von 10° auszufüllen. Die Stärke der durchwurzelbaren Substratschicht muss mindestens 5 cm betragen.

Fläche für offene Stellplätze

6.3.1 Offene Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für offene und überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen zulässig.

Fläche für überdachte Stellplätze (Carports)

6.4.1 Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

6.5.2 Überdachte Stellplätze (Carports) sind einer max. Wandhöhe von 3,0 m, gemessen ab Oberkante des angrenzenden Geländes und mit extern begrüntem Pull- oder Flachdach mit einer max. Dachneigung von 10° auszufüllen. Die Stärke der durchwurzelbaren Substratschicht muss mindestens 5 cm betragen. Die Errichtung von Umfassungswänden wird nur an einer Seite zugelassen.

Fläche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO

6.5.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und Nebenanlagen zulässig.

6.5.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind einer max. Wandhöhe von 3,0 m, gemessen ab Oberkante des angrenzenden Geländes, mit Satteldach gem. 7.1 oder mit extern begrüntem Pull- oder Flachdach mit einer max. Dachneigung von 10° auszufüllen. Die Stärke der durchwurzelbaren Substratschicht muss mindestens 5 cm betragen.

6.5.3 Abstellflächen für Müll-Wertstoffcontainer sind mit einer Einhausung von mindestens 1,80 m Höhe über OK Gelände auszufüllen.

6.6 Mindestens 80% der für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze sind unterirdisch in einer Tiefgarage nachzuweisen.

6.7 Fahrradabstellplätze mit Überdachung dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Tiefgaragen, offene und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen errichtet werden.
- Bauliche Gestaltung

Dächer

Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 18° - 20° zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegel- und naturrot, rotbraun und braun zulässig. Untergeordneten Anbauten und Verbindungsbauten dürfen auch mit Pultdach mit einer max. Dachneigung von 20° und einer Dacheindeckung mit Glas, extensiver Dachbegrünung mit mindestens 5 cm Substratauflage oder mit gegen Metallabrieb beschichtetem Trapezblech errichtet werden.
- einzuhaltende Firstrichtung
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Zwerchgiebel, Quergiebel und Dachgauben sind unzulässig.
- Photovoltaikanlagen

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig, sie sind auf der Dachhaut aufliegend oder in diese integriert, in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach auszuführen. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen und auszuführen, dass keine Blendwirkungen auf benachbarte Grundstücke und Straßen ausgehen. Mindestens 20% der Dachflächen (vertikale Projektion auf die Dachfläche) sind mit Photovoltaikanlagen zu überstellen.
- Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an Gebäuden parallel zur Fassade zu errichten, sie müssen mindestens 1,0 m Abstand zum Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika einhalten und dürfen diese nicht überragen.

Werbeanlagen an der Fassade eines Gebäudes müssen in Größe und Materialwirkung aufeinander abgestimmt sein. Maximal 5% der jeweiligen Wandflächen eines Gebäudes dürfen mit Werbeanlagen gestaltet werden. Je Gebäudeseite sind sie auf max. 3 qm Fläche zu beschränken. Größe und Aussehen sowie Werbeanlagen mit Lichtanforderungen sowie gelben, blinkenden oder bewegten Lichtern sind ausgeschlossen. Das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Einfriedungen ist unzulässig. Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen wie Fahnen, Werbeplakaten sowie werbenden oder sonstige Hinweisschilder kann nur ausnahmsweise zugelassen werden. Sie dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten, ihre Ansichtsfäche darf jeweils max. 6,0 m² (bei beidseitigen Werbeanlagen dann 2 x 6 m²) betragen.
- Einfriedungen

9.1 Einfriedungen der Baugrundstücke sind grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände, als transparente und sockellose Zäune aus Stabgitter oder Maschenraster zulässig. Vollständig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. oder Zäune mit Verkleidungen aus Sichtschutzmaten und dergleichen sind unzulässig. Sie sind mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm und ohne durchgehende Zaunfundamente auszuführen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand mit max. Höhe von 2,5 m über OK Gelände zulässig.
- Geländeveränderungen

10.1 Das natürliche Gelände der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu erhalten, Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Aufschüttungen und Abgrabungen, die der Einhaltung der Festsetzungen Punkt 4 sowie zur verkehrlichen und technischen Erschließung der Bauvorhaben dienen, gelten als in dem Sinne von Satz 1 erforderlich.
- Abgrabung zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

- Geländeveränderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Böschungsfuß und Tragschotterkante müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten, es sei denn, gemeinsame Auffüllungen werden bis an die Grundstücksgrenze geführt. Stützmauern sind nur zur Herstellung von ausreichend Wurzelraumvolumen für Baumpflanzung gem. 12.3 und 12.4 bis zu einer max. Höhe von 0,8 m über der OK hergestelltes Gelände zulässig. Auffüllungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bis auf Höhe des unmittelbar angrenzenden Straßen-niveaus auszuführen werden. An den Gebäuden sind sie zur Herstellung von Hauszugängen und Zufahrten bis maximal auf Höhe der OK Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig.
- Verkehrsflächen

11.1 Straßenbegrenzungslinie

11.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche

11.3 festgesetzte Grundstückszufahrt; auf die angrenzende St 2050 darf nur vorwärts ausgefahren werden

11.4 freizuhaltende Sichtfläche (Tiefe 3,0 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70,0 m)

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnhöhe erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 sowie Abs. 6)

12.1 Grünordnung allgemein

Alle nachfolgend festgesetzten gründerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme der Gebäude.

Für alle nachfolgend gründerischen festgesetzten Gehölze sind Arten der unter den Hinweisen aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. Nach der Pflanzung sind sie artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

12.3 zu pflanzender Laubbaum

Zulässig sind sowohl heimische wie auch standortgerechte und klimaresistente Laubbäume.

Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm

Je Baum ist eine offene, unbefestigte Baumscheibe von mind. 5 m² Fläche und ein durchwurzelbares Substratvolumen von mindestens 15 m³ vorzusehen. Der festgesetzte Standort darf geringfügig (um bis zu 2 m) verschoben werden.

12.4 Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Lagerflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Je 500 m² angrenzende private Grundstücksfläche wird die Pflanzung von mind. einem Laubbaum gem. Artenliste (siehe Hinweise) festgesetzt. Je Baum ist eine offene, unbefestigte Baumscheibe von mind. 5 m² Fläche und ein durchwurzelbares Substratvolumen von mindestens 15 m³ vorzusehen.

Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Die unter 12.3 planzeichnerisch festgesetzten, zu pflanzenden Laubbäume können hierauf angerechnet werden.

12.5 zu begründender Grundstücksanteil

Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

Bauliche Anlagen (wie z.B. Nebenanlagen, Überdachungen, Stellplätze, Terrassen, Freizeite, Nebenanlagen wie Holzleien, Gartenhäuschen, u.ä.) sind innerhalb der Flächen nicht zulässig. Bauliche Anlagen zur Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser sowie die Anlage von Wegen mit wassergebundener Decke werden zugelassen.
- zu erhaltender Einzelbaum

zu erhaltender Gehölzbestand

Zu Erhaltung festgesetzte Bäume und Gehölzbestände sind während der Bauphase fachgerecht zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen im Bereich des zu erhaltenden Gehölzbestands sind nur heimische, standorttypische Gewässerbegleitgehölze (Laubbäume und Sträucher) zulässig.
- Die Pflanzung von Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) und von Kirschlorbeer ist nicht zulässig.
- Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster, u.ä.) anzulegen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In den neuen Gebäuden sind insgesamt vier Fledermausquartiere in die Fassade (Öst-, Süd- oder Westfassaden der Gebäude) oder in die Dachhaut zu integrieren.
- Immissionschutz

14.1 **Stellplätze / Tiefgaragen**

 - Die Fahnrwege zu der Tiefgarage sind zu asphaltieren bzw. mit einem Pflasterbelag mit engem Fugenabstand zu versehen.
 - Das Überfahren von Abfuhrlinien sowie das Schließen und Öffnen des Tiefgaragentores darf zu keiner maßgebenden Erhöhung der Schallemissionen führen.
 - An den Decken und Wänden der Tiefgaragenöffnung ist eine schallabsorbierende Auskleidung bis zu einer Tiefe von 10 m im Bereich der Ein- und Ausfahrt (Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,5$ bei 500 Hz) vorzusehen.

14.2 **Verkehrsrgeräusche**

 - Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsrgeräusche sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenrausch zu treffen. Hier sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom November 2023 einzuhalten.
 - Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallim-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 222138 / 3 vom 31.07.2024 (Ingenieurbüro Greiner) die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel LA auf Grund der Verkehrsrgeräusche dargestellt.
 - An Fassaden mit Überschreitungen eines nächtlichen Beurteilungspegels in Höhe von 50 dB(A) ist für alle Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern diese Zimmer nicht über Fenster an einer schallabgewandten Hausfassade belüftet werden können.
 - Die höchsten zu erwartenden Beurteilungspegel für die Nachtzeit an den Gebäudfassaden aufgrund der Verkehrsrgeräusche sind in der schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 222138 / 3 vom 31.07.2024 (Ingenieurbüro Greiner) dargestellt.
- Wasserwirtschaft

Unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird und soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, auf den Baugrundstücken zu versickern.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist unzulässig.

16 Fläche für Versorgungsanlagen

16.1 Zweckbestimmung: Elektrizität
- Sonstige Festsetzungen

17.1 Maßzahl, z.B. 5 Meter

17.2 mit Grunddienstbarkeiten (hier L = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Aresing) zu belastende Fläche

3. HINWEISE

- Hinweis durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer z.B. 118/6

aufzuhebende Flurstücksgrenze

bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

bereits abgebrochenes Haupt- und Nebengebäude

festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Weilach

amtlich kartiertes Biotop

bestehender unterirdischer Schmutzwasserkanal

bestehende unterirdischer Regenwasserkanal
- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Auf die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS) der Gemeinde Aresing in ihrer jeweils aktuellen Fassung wird hingewiesen. Stellplätze sind gem. der getroffenen Regelungen zu errichten.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
- Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung sowie an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.
- Anfallendes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit breitflächig versickert werden.

Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind das Merkblatt DWA M 153 (Stand August 2007) und das Arbeitsblatt DWA A 138 (Stand April 2005) sowie die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWVFrei) und die technischen Regeln TRENGW und TRENOG wird hingewiesen. Ist die NWVFrei nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werde
- Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von eben-erdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).
- Zum Schutz der Umwelt ist auf die Verwendung fossiler Brennstoffe soweit wie möglich zu verzichten.

Die Verwendung regenerativer Brennstoffe und Energiequellen wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere wird die passive und aktive Nutzung der Solarenergie empfohlen.

Ebenso wird die Regenwasserbewirtschaftung empfohlen, Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflicht gemäß §§ 12 und 13 der Trinkwasserverordnung vom 20. Juni 2023 (TrinkwV) wird hingewiesen.
- Im Sinne der Verbesserung des Kleiniklmas und der Wärmeabsorption von Gebäuden sollte bei der Farb- und Materialwahl für Fassaden auf dunkle, wärmeabsorbierende Farben und Materialien verzichtet werden. Stattdessen sind nach Möglichkeit Materialien bzw. Farben mit hoher Wärmereflektion zu verwenden.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 6 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Immissionschutz

11.1 Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 222138 / 3 vom 31.07.2024 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der schalltechnischen Auflagen des Bebauungsplans und zu beachten.
- Verkehrsrgeräusche**

 - An Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV während der Tageszeit wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort können ebenso verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, um einen ausreichenden Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone/Terrassen) gewährleisten zu können.
 - Die höchsten zu erwartenden Beurteilungspegel für die Nachtzeit an den Gebäudfassaden aufgrund der Verkehrsrgeräusche sind in der o.g. schalltechnischen Untersuchung dargestellt.
 - An Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV während der Nachtzeit wird ebenfalls eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort können ebenso verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Alternativ ist dort für alle Schlaf- und Kinderzimmer (des gilt generell für alle Fassadenabschnitte, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird) der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, wird der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen bereits ab nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) empfohlen.
 - Die höchsten zu erwartenden Beurteilungspegel für die Nachtzeit an den Gebäudfassaden aufgrund der Verkehrsrgeräusche sind in der o.g. Untersuchung dargestellt.
- Gewerbegeräusche**

Auf Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kann nicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Belüftungseinrichtungen) reagiert werden. Die Immissionsrichtwerte sind 0,5 m vor den geöffneten Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büroräume und ähnliches) einzuhalten.

Bei Zugrundelegung des unter Punkt 6.1 der o.g. Untersuchung genannten Schallemissionsansatzes für die geplante gewerblichen Nutzungen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tageszeit eingehalten werden. Nachts können sich bei einer nächtlichen Nutzung der Stellplätze Überschreitungen innerhalb des Plangebietes ergeben.

Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte nachts an der Nordfassade von Haus 1 kann vermieden werden, sofern die Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze nachts nicht genutzt werden. Auch die Überschreitungen an der Südfassade von Haus können beispielsweise durch die Errichtung eines Carports und somit einer Abschirmung der Geräuschemissionen der südlich gelegenen Stellplätze, vermieden werden.

Die innerhalb des geplanten MU-Gebietes vorgesehenen Wohnbebauung kann sich planerisch vor den Emissionen schützen.

Hierzu wären an den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

 - Geeignete Grundrissplanung, die in Bereichen (Fassaden) mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsieht. Dort sind soweit möglich ausschließlich Fenster von Nebenräumen (Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser, Laubgänge) vorzusehen.
 - Ist dies nicht möglich, so sind dort im Einzelfall vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (bzw. Loggien) zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden. Durch diese Vorbauten muss gewährleistet werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eingehalten werden.
 - Weitere Fenster von diesen Aufenthaltsräumen, die ebenfalls an Fassaden mit überschrittenen Immissionsrichtwerten liegen, müssen festverglast ausgeführt werden.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der südlich des Plangebietes angrenzenden bestehenden Wohnbebauung ist bei einer nächtlichen Nutzung des Parkplatzes 3 die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m (Lage gemäß der Abbildung 4, Seite 15 in der o.g. Untersuchung) erforderlich.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die vorgesehene Gastronomie bzw. die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes sind bei Vorliegen eines detaillierten Nutzungskonzeptes im weiteren Genehmigungsverfahren gegebenenfalls entsprechend zu konkretisieren.
- Es wird darauf hingewiesen, dass für Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die innerhalb des 60 m - Bereichs der Weilach errichtet werden und die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau dienen, eine wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 20 BauWG erforderlich ist.
- Hinsichtlich der Grenzanabstände von Bepflanzungen wird auf die Bestimmungen des Art. 47 ff Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) hingewiesen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- (Verfahren nach § 13a BauGB)
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2024 bis 04.07.2024 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2024 bis 04.07.2024 öffentlich ausgelegt .
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.09.2024 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09.2024 bis 07.10.2024 erneut beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.09.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09.2024 bis 07.10.2024 erneut öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Aresing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.10.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.10.2024 als Satzung beschlossen.
 - Ausgefertigt

Aresing, den

Klaus Angermeyer

Erster Bürgermeister

Siegel
 - Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Aresing, den

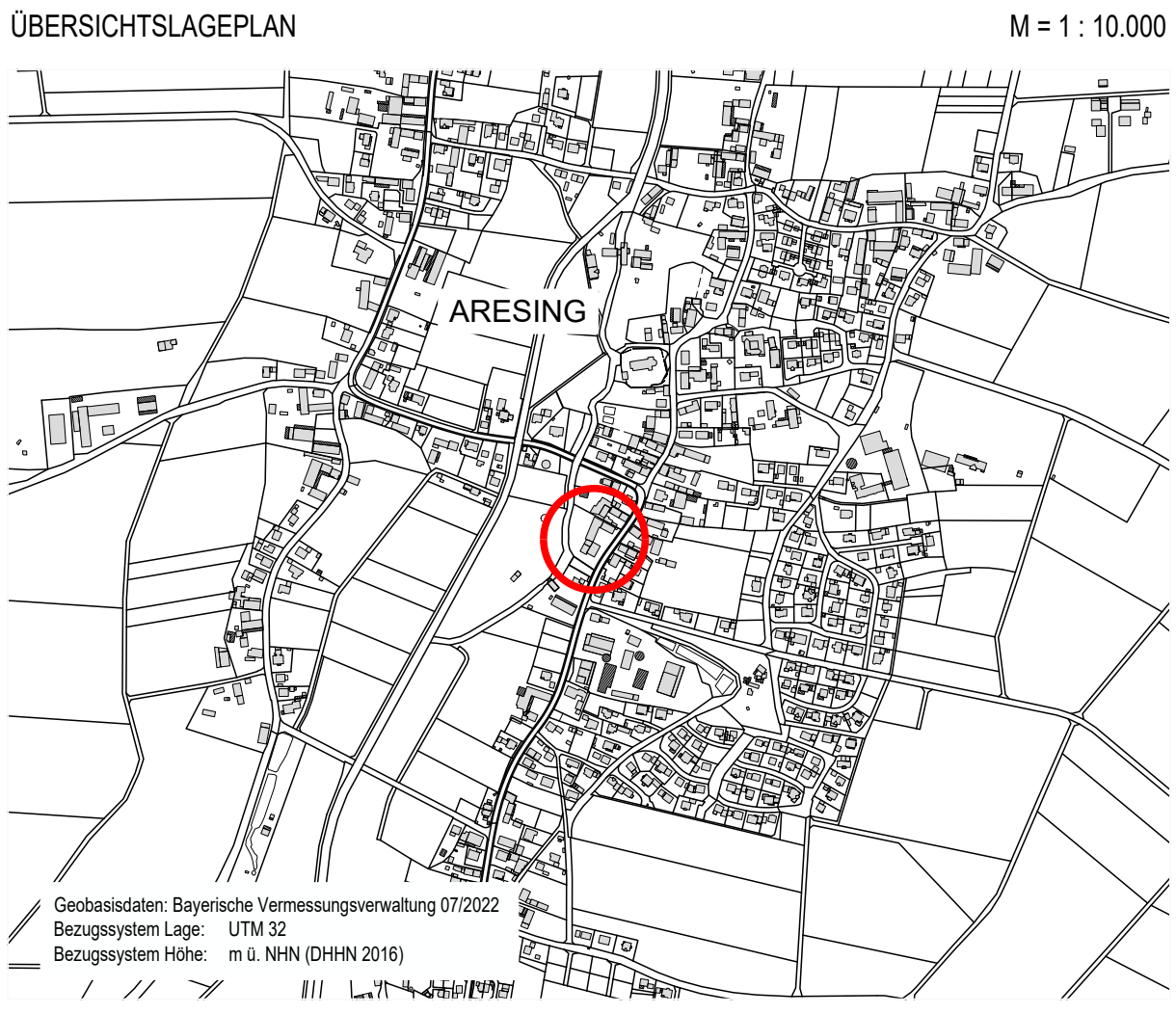
Klaus Angermeyer

Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE ARESING
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "ALTER WIRT"



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 13.05.2024
GEANDERT, DEN 09.09.2024
GEANDERT, DEN 21.10.2024

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 5046-29
Mail: info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3031.064