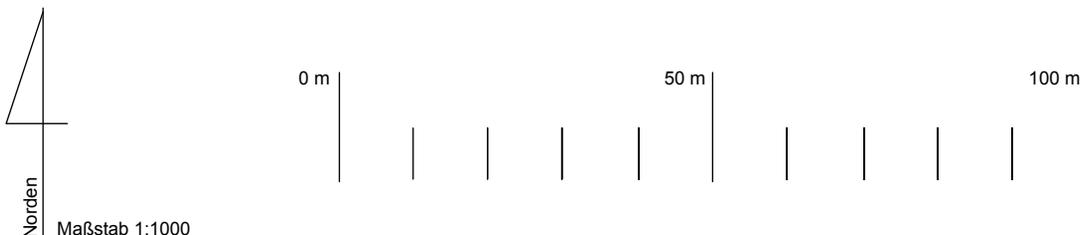


# GEMEINDE ARESING

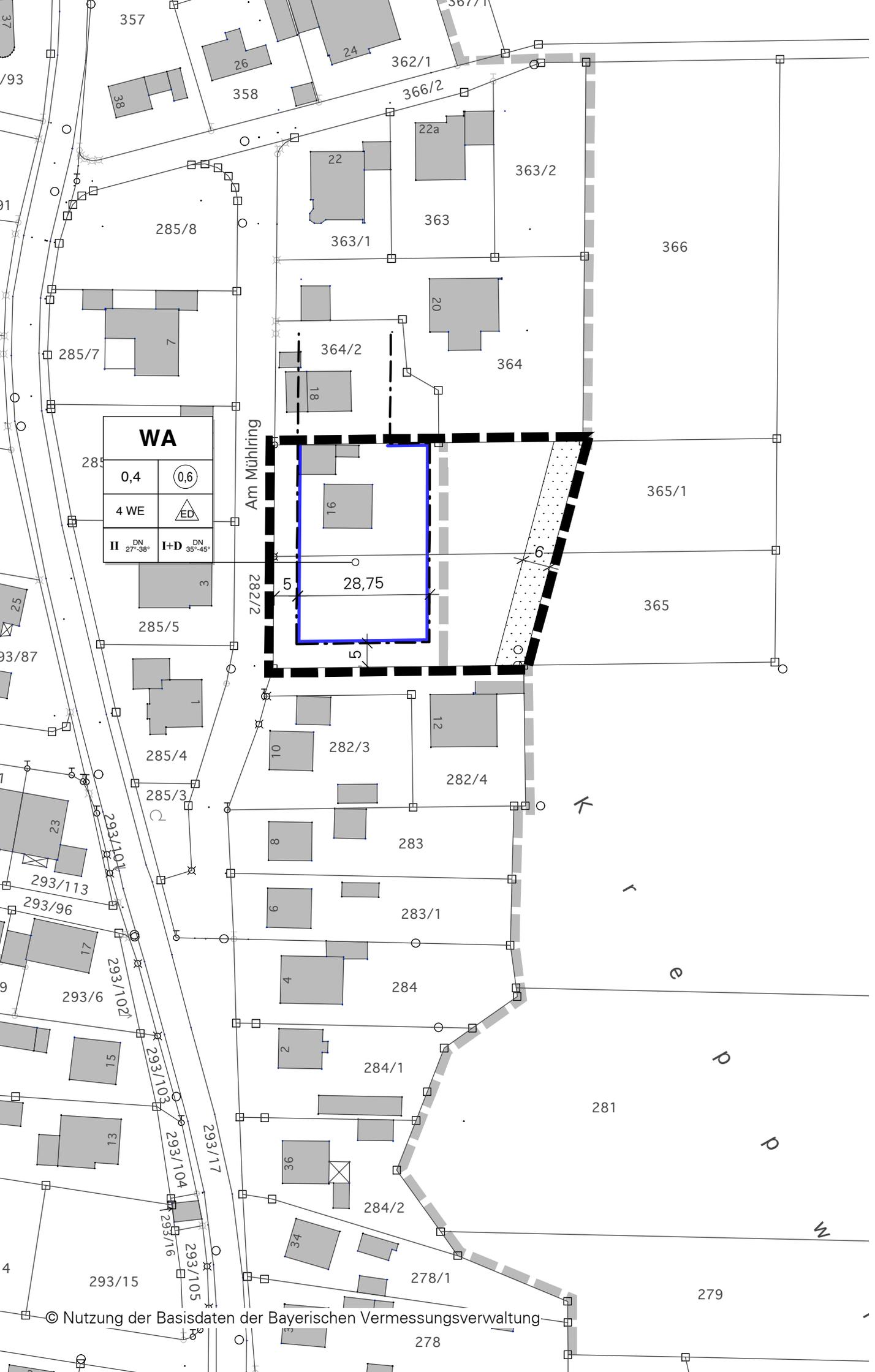
## BEBAUUNGSPLAN "ARESING NORD"

### 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



Eberhard von Angerer Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister Lohensteinstr. 22 81241 München  
T.:089-561602 F.:089-561658 mail@vonangerer.de  
Grünordnung: Planungsbüro Ecker Lenbachplatz 16 86529 Schrobenhausen T.:08252-81629 F.:08252-4362  
buero@ecker-la-de

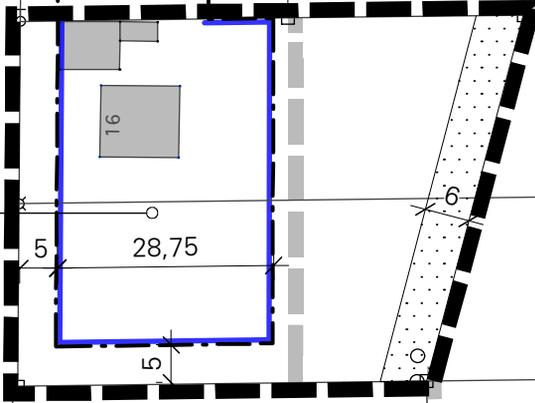
München, den 12.09.2011  
geändert, 30.01.2012  
Satzungsbeschluss: 14.05.2012



**WA**

0,4	0,6
4 WE	ED
II DN 27°-38°	I+D DN 35°-45°

Am Mührling



Die Gemeinde Aresing erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigte 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Aresing Nord" als

## S a t z u n g .

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

2.2  0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)

2.3 **II** zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.4 **I+D** zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das obere Vollgeschoss ein Dachgeschoss sein muss

2.5 4 WE vier Wohneinheiten als Höchstgrenze

#### 3. Bauweise, Baugrenze

3.1  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2  Baugrenze

#### 4. Sonstige Festsetzungen

4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung und Erweiterung

4.2 DN  
35°-45° zulässige Dachneigung in Grad (z.B. 35° -45°)

4.3  Maßzahl in Meter

4.4  Ortsrandzone (vgl. C.II)

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.  vorhandene Grundstücksgrenze
2.  365 Flurstücksnummer
3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Aresing Nord"

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Folgende Festsetzung durch Text wird ergänzt:

### I. Nebenanlagen

1. Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
2. Im gesamten Geltungsbereich sind folgende Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig:
  - Gartenschuppen
  - Holzlegen
  - Gewächshäuser
3. Die Grundflächen der Nebenanlagen nach 2. sind auf die zulässige Grundfläche je Grundstück anzurechnen (GRZ 0,4). Die Summe der Grundflächen aller Nebenanlagen nach 2. darf dabei 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
4. Die Wandhöhe von Nebenanlagen nach 2. darf 3 m nicht überschreiten.

### II. Gestaltung privater Ortsrand

Auf der Ostseite der Grundstücke im Änderungsbereich ist ein Streifen mit einer Tiefe von 6,0 m als landschaftsgerechter Ortsrand zu gestalten. Hierzu sind auf mind. 2/3 der jeweiligen Grundstückslänge pro Grundstück mind. 2 heimische Laubbäume sowie Sträucher gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Pflanzliste 1: Bäume

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12 bis 14 cm.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus silvestris	Holzapfel
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

### Pflanzliste 2: Sträucher

Sträucher, 2x verpflanzt, 5-7 Triebe, 60 –100 cm

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## **C. HINWEISE DURCH TEXT**

Folgende Hinweise durch Text werden ergänzt:

### **Wasserwirtschaft**

Vor der Erschließung der Baugrundstücke ist eine Entwässerungsplanung vorzulegen, in der auch die Sanierung bzw. Optimierung des nachfolgenden Kanalsystems mit berücksichtigt ist. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versiegelung nicht möglich ist.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsplatz A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. die Änderung zu 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Hausdrainagen dürfen an die öffentliche Kanalisation nicht angeschlossen werden.

Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt werden.

Mit hohen Grundwasserständen muss gerechnet werden. Deshalb sollten Kellergeschosse wasserdicht ausgebildet werden.

Das Baugebiet liegt außerhalb, aber am Rand des ermittelten Überschwemmungsgebietes der Weilach (Gewässer II. Ordnung). Das Baugebiet ist hochwasserangepasst auszuführen; d.h. das ganze Baugebiet ist mit einem Freibordmaß von 0,50 m über dem ermittelten 100jährigen Hochwasserstand der Weilach (HQ100 = 420,62 m ü. NN), also mindestens 421,12 m ü NN aufzufüllen.

Sollte sich im Zuge von Baumaßnahmen ein konkreter Altlastenverdacht oder schädliche Bodenveränderung bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA – Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

### **Landwirtschaft**

Die von der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Lärm- und Geruchsmissionen sind - soweit diese nach guter fachlicher Praxis erfolgt - zu dulden.

**Im Übrigen gelten die Planzeichnung, die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungspalnes "Aresing-Nord" einschließlich der bisherigen Änderungen weiter, soweit sie nicht durch die vorliegende 5. Änderung und Erweiterung geändert werden.**

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Der Gemeinderat Aresing hat in der Sitzung vom 12.09.2012 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 29.11.2011 bis einschließlich 30.12.2011 stattgefunden.
- 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.11.2011 bis einschließlich 30.12.2011 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
- 4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 30.01.2012 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 15.03.2012 bis einschließlich 16.04.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 07.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- 5. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2012 bis einschließlich 16.04.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- 6. Die Gemeinde Aresing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.05.2012 die 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Aresing, den .....  
.....  
Horst Rössler, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:  
Aresing, den .....  
.....  
Horst Rössler, Erster Bürgermeister

8. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am .....  
Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Aresing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.  
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).  
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(Siegel) Aresing, den .....  
.....  
Horst Rössler, Erster Bürgermeister