

# GEMEINDE ARESING

---



## BEBAUUNGSPLAN MANTELÄCKER

### TEXTTEIL

Aresing/Augsburg, Fassung vom 10.05.2021

Die Gemeinde Aresing erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan "Manteläcker" in der Fassung vom 10.05.2021 als

## SATZUNG

### 1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet im Osten des Ortsteiles Autenzell der Gemeinde Aresing, bestehend aus den Fl.nrn. 710/1, 710/2 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 711, alle, Gemarkung Rettenbach, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteter Grünordnung in der Fassung vom 10.05.2021, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt sind die Begründung in der Fassung vom 10.05.2021 und der Umweltbericht.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei wird das Gebiet in die Teilflächen WA1 und WA2 zoniert.

Generell ausgeschlossen bzw. nicht zulässig sind, auch nicht ausnahmsweise:

- Beherbergungs- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

Im WA2 sind außerdem zulässig, nicht nur ausnahmsweise:

- nicht störende Gewerbebetriebe (§4 (3) Satz 2).

### 3. Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind auch durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt und im Geltungsbereich jeweils als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

WA1	GRZ = 0,40	GFZ = 0,60
WA2	GRZ = 0,40	GFZ = 0,40

Auf die zulässige Überschreitung der Höchstwerte für die GRZ um bis zu 50% gemäß §19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen.

#### 3.2 Anzahl der Wohnungen

Im Geltungsbereich sind pro Einzelhaus (E) maximal 2 Wohnungen zulässig.

#### 3.3 Bauräume

Auf der Parzelle 1 sind im Abschnitt WA2 nur Gebäude gemäß Haustyp H3 zulässig.

Im WA1 sind Wohnhäuser und Nebenanlagen generell innerhalb der Bauräume zulässig. Nebenanlagen wie Gartenhäuser usw. sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch im Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie in den privaten Grünflächen zulässig.

#### 3.4 Die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3.5 Im Geltungsbereich sind Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß folgender Haustypen zulässig:

- H1** II = E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß (zweites Vollgeschoß)  
 - zwei Vollgeschoße zwingend  
 - Satteldach (symmetrisch)  
   Dachneigung 35°-45°  
 - Wandhöhe max. 4,50m
- H2** II - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
 - zwei Vollgeschoße zwingend  
 - Satteldach / Walmdach (symmetrisch)  
   Dachneigung 15°-25°  
 - Wandhöhe max. 6,30m
- H3** I - Erdgeschoß  
 - ein Geschoß zwingend  
 - Satteldach (symmetrisch)  
   Dachneigung 15° bis 25°  
 - Pultdach (einseitig/symmetrisch)  
   Dachneigung 6° bis 16°  
 - Wandhöhe max. 4,0m traufseitig

#### 4. Festsetzungen zu den Gebäuden

4.1 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

##### Hauptgebäude

**OK RFB EG** maximal 30cm über OK Erschließungsstraße in Gebäudemitte zur Straße hin

##### Nebengebäude:

**OK RFB EG** maximal 30cm über OK Gelände in Gebäudemitte

##### Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:

OK Oberkante

RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

EG Erdgeschoß

##### Wandhöhe:

gemessen von OK RFB bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut in Gebäudemitte Traufseite

##### Gebäudemitte:

Mittelachse der jeweiligen Gebäudeseite

4.2 Geländeänderungen

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

#### 5. Gebäudegestaltung

5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind Dächer entsprechend der Haustypen unter 4.1; für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig.

Für Wintergärten sind auch andere Dachneigungen und –deckungen zulässig.

Garagen sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern, bis maximal derselben Dachneigung wie das Dach des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen.

Bei Dachneigungen bis 12° sind auch andere Materialien wie z.B. Blech zulässig; Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen. Dachbegrünungen sind zulässig.

Aufständerungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nicht zulässig.

#### 5.2 Firstrichtung

Der First des Gebäudes hat in dessen Längsrichtung zu verlaufen.

#### 5.3 Sonstiges

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sowie grelle Farbgebungen für Anstriche und Oberflächen sind unzulässig.

### 6. Ruhender Verkehr, Einfriedungen

#### 6.1 Stellplatznachweis

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen, diese sind als Garagen, Carports oder offene Stellplätze zulässig.

#### 6.2 Einfriedungen

Sofern ein Zaun errichtet wird, ist dieser zwingend außen an der Grundstücksgrenze zu errichten, also auch außerhalb der Ortrandeingrünung.

Einfriedungen zur freien Landschaft sind ohne Sockel zu errichten, am Boden muss für Kleintiere ein Durchlaß von ca. 10–15cm Höhe freibleiben; die Gesamthöhe darf maximal 1,20m betragen. Als Materialien sind Stabgitterzäune oder Holzzäune, zwischen den Grundstücken und an der Ortsrandeingrünung auch Maschendrahtzäune zulässig. Flächig wirkende Materialien sind nicht zulässig.

### 7. Grünordnerische Festsetzungen

#### 7.1 Grünflächen

##### a) Oberboden

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

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

##### b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.

#### 7.2 Befestigte Flächen

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

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material und/ oder Oberboden)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

## 7.3 Pflanzung von "Hausbäumen"

Im Vorgartenbereich ist pro Parzelle ein straßennaher / zufahrtstnaher Hausbaum (vgl. Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung, Lage variabel) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl z.B. gemäß Empfehlung unter 7.5.

## 7.4 Ortsrandeingrünung (private Grünflächen)

Zur angemessenen Einbindung des Baugrundstückes in die Umgebung ist am Übergang zur freien Landschaft eine private Grünfläche mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Hier ist auf 5m Tiefe eine freiwachsende Hecke zu pflanzen:

- zweireihige Strauchbepflanzung auf 60 Prozent der Ortsrandeingrünung
  - Pflanzabstand 1,5x1,5m
  - eingestreut alle 10-15m ein standortgerechter heimischer Einzelbaum

Formschnitthecken sind in diesem Bereich nicht zulässig, die Ortsrandeingrünung ist nur mit folgenden Gehölzen zulässig, die als gebietseigen zertifiziert sein müssen. Das Zertifikat ist der UNB vorzulegen.

Pflanzliste für die Ortsrandeingrünung:

Bäume: Winter-Linde (*Tilia cordata*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Walnuß (*Juglans regia*)

Sträucher: Berberitze (*Berberis vulgaris*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Feld-Rose (*Rosa arvensis*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Hecht-Rose (*Rosa glauca*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Es gelten folgende Pflanzdichte und -qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm  
 Sträucher: 2xv., h=60-100cm, in Gruppen von 5-8 Stück je Art

Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

## 7.5 Pflanzliste für sonstige Gehölzpflanzungen

Empfohlene heimische Gehölze im Landkreis ND-SOB (Auswahl):

Bäume (klein bis mittelgroß):	Sträucher:
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	woll. Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Bluthartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Holz-Apfel ( <i>Malus sylvestris</i> )	Haselnuß ( <i>Corylus avellana</i> )
Holz-Birne ( <i>Pyrus communis</i> )	Berberis vulgaris Berberitze
Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Trauben-Kirsche ( <i>Prunus padus</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Walnuß ( <i>Juglans regia</i> )	Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )
Feld-Rose ( <i>Rosa arvensis</i> ) u.a.	Scharlach-Kirsche ( <i>Prunus sargentii</i> )
Felsenbirne, Robin Hill' ( <i>Amelanchier arborea</i> )	
Zierapfel 'Evereste oder 'Butterball' ( <i>Malus Hybride</i> in Sorten)	
Essbare Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> , <i>Edulis</i> )	

Kleinkronige Winter-Linde (*Tilia cordata* ‚Rancho‘)

sowie einheimische Obstbaumarten als Hochstämme

7.6 Kompensation

Der benötigte Ausgleich von rechnerisch 1.720m<sup>2</sup> wird seitens des Bauherrn über den Donaumoos Zweckverband erbracht. Diese Ausgleichsflächen müssen sich im Bereich des Hügellandes südlich des Donaumooses befinden; Ausgleichsflächen im Donaumoos können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht anerkannt werden.

Hierzu ist zwischen dem Bauherrn und dem Donaumoos Zweckverband ein Dienstleistungsvertrag zu schließen, dieser ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

**8. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft**

8.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück dem Untergrund zuzuführen. Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig.

Abfließendes Niederschlagswasser von versiegelten Oberflächen ist auf dem eigenen Grundstück über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.

8.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprengleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

**9. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Aresing, den \_\_.\_\_.2021

\_\_\_\_\_  
Angermeier, 1. Bürgermeister

Siegel



**Hinweise****Immissionsschutz**

Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch- und Staubeinwirkungen) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen hingewiesen. Außerdem wird auf die Pferdekoppel auf der Flur-Nr. 711 hingewiesen.

**Altlasten**

Im Umgriff des Planungsbereiches sind lt. derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die behördlicherseits vorgegebenen Maßnahmen zu beachten.

**Wasserwirtschaft**

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern (DWA-Merkblatt M 153).

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die DWA-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die jeweiligen aktualisierten Technischen Regeln (TRENKW und TREN OG) dazu wird hingewiesen. Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

**Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

**Hausanschlüsse**

Für die Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.



**Verfahrensvermerke**

## Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat von Aresing hat am 17.06.2019 beschlossen, den Bebauungsplan "Manteläcker" in Aresing aufzustellen.

## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom 17.06.2019 hat in der Zeit vom 09.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf hat im gleichen Zeitraum stattgefunden.

## Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.03.2021 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 04.03.2021 in der Zeit vom 16.03.2021 bis 22.04.2021 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 12.03.2021 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 10.05.2021 behandelt und abgewogen.

## Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan "Manteläcker" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 10.05.2021 als Satzung beschlossen.

## Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Manteläcker" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung, Umweltbericht) am \_\_.\_\_.2021 ausgefertigt.

Aresing, den \_\_.\_\_.2021

---

Angermeier, 1. Bürgermeister

Siegel

## Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "Manteläcker" wurde am \_\_.\_\_.2021 bekanntgemacht. Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Textteil und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Aresing, den \_\_.\_\_.2021

---

Angermeier, 1. Bürgermeister

Siegel

# GEMEINDE ARESING

---



## BEBAUUNGSPLAN MANTELÄCKER

## BEGRÜNDUNG

Aresing/Augsburg, Fassung vom 10.05.2021

---

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

## **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing weist auf dem überplanten Gelände bisher keine Bauflächen aus, das Areal grenzt an bestehende Dorfgebietsstrukturen an; die Flächen zählen zum Außenbereich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets im Zuge dieser Planung zu gewährleisten, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

## **2. Städtebauliche Situation**

Das überplante Areal liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles Autenzell, Gemeinde Aresing an der Straße Am Mantelacker zwischen den Anschlüssen Blumen- und St.-Mauritius-Straße. Unmittelbar umliegend befinden sich Freiflächen und dorftypische Siedlungsstrukturen, östlich grenzt die freie Landschaft an. Auf der überplanten Fläche befindet sich kein baulicher Bestand.

### **Fläche**

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.000m<sup>2</sup>.

### **Infrastruktur und Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt unmittelbar von der bestehenden angrenzenden Erschließungsstraße 'Am Mantelacker'. Über diese erfolgt auch die Anbindung für Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Ver- und Entsorgung ist somit gesichert.

### **Gebäude und Gestaltung, verdichtete Bauformen**

Ziel dieser Planung ist es, den Eigentümern der Grundstücke die Errichtung von (Wohn-)Gebäuden in zeitgemäßer Bauweise mit deren Nebenanlagen zu ermöglichen. Die Festsetzungen für die Gebäudegestaltung sichern das Ortsbild.

Im vorliegenden Falle ist die Ausweisung verdichteter Wohnformen aus Sicht der Gemeinde nicht angemessen, da für die Ortsrandlage eher ein lockerer Übergang von der Bebauung zur Landschaft geeignet erscheint als eine massivere Bebauung durch höhere Verdichtung. Dies trifft an anderer Stelle, z.B. innerorts, eher zu.

### **Naturschutz und Grünordnung**

Das Areal weist als bisherige landwirtschaftliche Fläche keinen Grünbestand auf. Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

Für die notwendige Eingrünung nach Norden und Osten sind auf Privatgrund entsprechenden Auflagen zur Bepflanzung vorgesehen; es wird eine freiwachsende Strauchhecke mit eingestreuten Einzelbäumen auf einer Tiefe von 5m zur angemessenen Einbindung in die Landschaft festgesetzt.

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

Die vorliegende Planung der Gemeinde Aresing umfasst die Überplanung einer bisherigen Außenbereichsfläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet.

Ziel ist es, den Eigentümern auf eigenem Grund die Errichtung von Wohngebäuden mit deren Nebenanlagen zu ermöglichen.

Das WA ist zoniert in 2 Bereiche, WA1 und WA2. Im nördlichen WA2 soll nur der niedrigere Haustyp H3 zugelassen werden, um mit einer geringeren Verdichtung den Übergang zur Landschaft zu verbessern. Aufgrund der vom Ort ab-

gewandten Lage ist hier auch ausdrücklich das Wohnen nicht störende Gewerbenutzung zulässig (z.B. Lager, Ausstellungsfläche, Büroraum) in einer für das Ortsbild verträglichen, abgestuften Bebauung.

Die Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen im unmittelbaren Anschluß an den dörflichen Bestand unterstreicht das Ziel des sparsamen Flächenverbrauches in der freien Landschaft durch Nutzung von Nachverdichtungspotentialen am Siedlungsrand.

#### **4. Grünordnung**

##### 4.1 Bestand

Das gesamte Areal ist derzeit als Grünland/Wiese genutzt. Es befindet sich dort kein weiterer Gehölzbestand.

##### 4.2 Ausgleichsregelung

Allgemeines Wohngebiet	Parzellen 1+2:	2.540m <sup>2</sup>
	Parzelle 3;	1.280m <sup>2</sup>
auszugleichende Fläche		<u>3.820m<sup>2</sup></u>

sonstige Flächennutzungen:

private Grünfläche, Ortsrand:	730m <sup>2</sup>
Wiesenweg:	210m <sup>2</sup>

Kompensationsfaktor

- mittlere Dichte (GRZ=0,4) = Typ A
- Ackerfläche und Intensivgrünland = Kategorie I -> Faktor von 0,3 bis 0,6

Gewählter Faktor: 0,45 als mittlerer Wert; es werden wirksame Minimierungsmaßnahmen getroffen:

- bedarfsgerechte Bauweise -> keine unnötige Verdichtung
- wirksame Eingrünung (Ortsrand) mit Pflanzgebot
- Minimierung versiegelter Flächen, versickerungsfähige Beläge

Kompensationsbedarf

$$3.820\text{m}^2 \times 0,45 = 1.720\text{m}^2$$

##### 4.3 Kompensation

Der benötigte Ausgleich von rechnerisch 1.720m<sup>2</sup> wird seitens des Bauherrn über den Donaumoos Zweckverband erbracht. Diese Ausgleichsflächen müssen sich im Bereich des Hügellandes südlich des Donaumooses befinden, da Ausgleichsflächen im Donaumoos im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die UNB nicht anerkannt werden können.

Hierzu wird zwischen dem Bauherrn und dem Donaumoos Zweckverband ein Dienstleistungsvertrag geschlossen und dieser der UNB vorgelegt.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

Die gesamte Ver- und Entsorgung des ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz in der Erschließungsstraße.

## **6. Flächenübersicht**

(Angaben in m<sup>2</sup>-ca. lt. Bebauungsplanzeichnung)

gesamter Geltungsbereich:	4.760m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet:	3.820m <sup>2</sup>
private Grünflächen:	730m <sup>2</sup> (Ortsrandeingrünung)
so. Flächen:	210m <sup>2</sup> (Wirtschaftsweg, Trafostation)

## **7. Auswirkungen**

Die geplante Ausweisung der Bauflächen lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

