

# GEMEINDE ARESING



## BEBAUUNGSPLAN "HÄNGGASSE"

### 1. Änderung mit Erweiterung

#### TEXTTEIL

Aresing, den 12.12.2016

Die Gemeinde Aresing erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414, zuletzt geändert am 22.07.2011, BGBl I S. 1509), Art. 96 Abs. 1 Nr.15 und Art. 98 Abs. 3 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 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hänggasse" in der Fassung vom 12.12.2016 als

## SATZUNG

### A Inhalt der Bebauungsplanänderung

---

#### 1. Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hänggasse" der Gemeinde Aresing, bestehend aus den Fl.Nrn. 643 und 644/9 als Änderungsgebiet 1 sowie das gesamte Plangebiet, bestehend außerdem aus den Fl.Nrn. 124, 124/1, 125 (Schemmelweg, Teilfläche), 165 (Teilfläche), 635 (Hänggasse), 636, 637/1 der Gemarkung Aresing als Änderungsgebiet 2 gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanänderungszeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung in der Fassung vom 12.12.2016, die zusammen mit nachfolgenden geänderten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung samt Umweltbericht die 1. Bebauungsplanänderung mit Erweiterung bildet.

Neben den vorgenommenen Änderungen gelten die im Übrigen unveränderten textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Hänggasse" (siehe Anhang) sowie die zeichnerischen Festsetzungen fort.

**Diese Fassung ersetzt damit innerhalb der Geltungsbereiche der 1. Änderung und des ursprünglichen Planes alle früheren Fassungen des Bebauungsplanes.**

#### 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 sind Flächen mit unterschiedlichen Bebauungsformen und -dichten ausgewiesen.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

##### 3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

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

Im Bereich Einzelhäuser: GRZ = 0,30 GFZ = 0,45

Im Bereich Einzel- und Doppelhäuser: GRZ = 0,34 GFZ = 0,50

Eine Überschreitung der Höchstwerte für die GRZ um bis zu 50% gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

##### 3.2 Anzahl der Wohnungen

Im Geltungsbereich sind pro Einzelhaus (E) maximal 2 Wohnungen und pro Doppelhaushälfte (D) nur 1 Wohnung zulässig.

- 3.3 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen  
Die Anzahl der Vollgeschoße und die Gebäudehöhen werden durch die Zulässigkeit bestimmter Haustypen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt (Punkt 4.2).

#### 4. Bauweise

- 4.1 Im Geltungsbereich sind Wohngebäude als Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) gemäß Planeintrag in offener Bauweise zulässig.

#### 4.2 Haustypen

**H1** II = E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß  
Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß ist zulässig  
Satteldach  
- Dachneigung 35°-45°  
- Wandhöhe max. 4,50m

**H2** II - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
zwei Vollgeschosse zulässig  
Satteldach / Walmdach  
- Dachneigung 15-25°  
- Wandhöhe max. 6,30m

**H3** II - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
zwei Vollgeschoße zulässig  
Pulldach (gegeneinander versetzt)  
- Dachneigung 15°-25°  
- Wandhöhe max. 6,00m traufseitig

**H4** II - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
zwei Vollgeschoße zulässig  
Pulldach (einseitig)  
- Dachneigung 6°-16°  
- Wandhöhe max. 6,30m firstseitig

Bei allen Gebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

#### 4.3 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

##### Hauptgebäude:

**OK RFB EG** bei Grundstücksfläche oberhalb des Erschließungsstraßenniveaus:

- maximal 30cm über natürlichem Gelände (dargestellt durch Höhenlinien in der Planzeichnung), gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke/-seite.

**OK RFB EG** bei Grundstücksfläche höhengleich oder unterhalb des Erschließungsstraßenniveaus:

- maximal 30cm über Straßenhinterkante, gemessen in Gebäudemitte

##### Garagen und Nebengebäude:

- Zufahrt mit einer Steigung von max. 5%
- OK FFB max. 30cm über Straßenhinterkante, gemessen in Gebäudemitte

##### Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:

- OK Oberkante  
RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.  
FFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.  
EG Erdgeschoß

**Gebäudefmitte:**

Mittelachse der jeweiligen der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite

**Straßenhinterkante:**

Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straße/Gehweg) und Privatgrundstück

**Wandhöhe:**

gemessen von OK Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut (entsprechend Art. 6 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 BayBO).

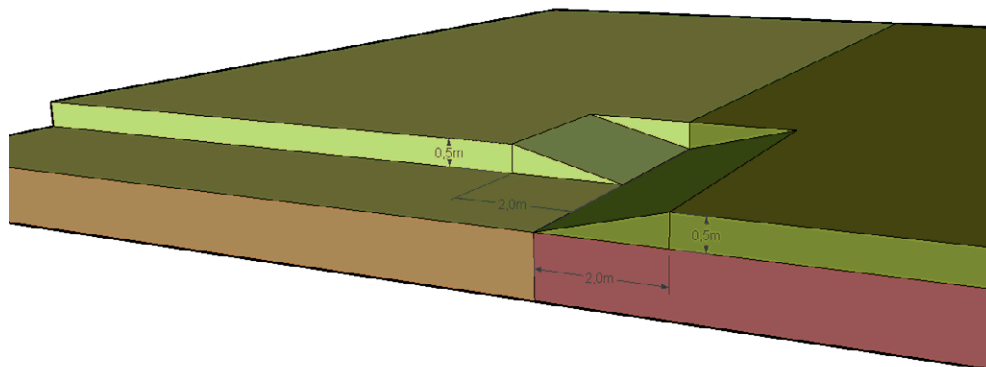
#### 4.4 Geländeveränderungen

Allgemeine Vorgaben:

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.

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zu den Nachbargrundstücken herzustellen, entweder durch Rückführung auf das Urgelände an der Grundstücksgrenze oder durch gleichmäßige Auffüllung auf beiden Seiten der Grenze bis max. 50cm über Urgelände.

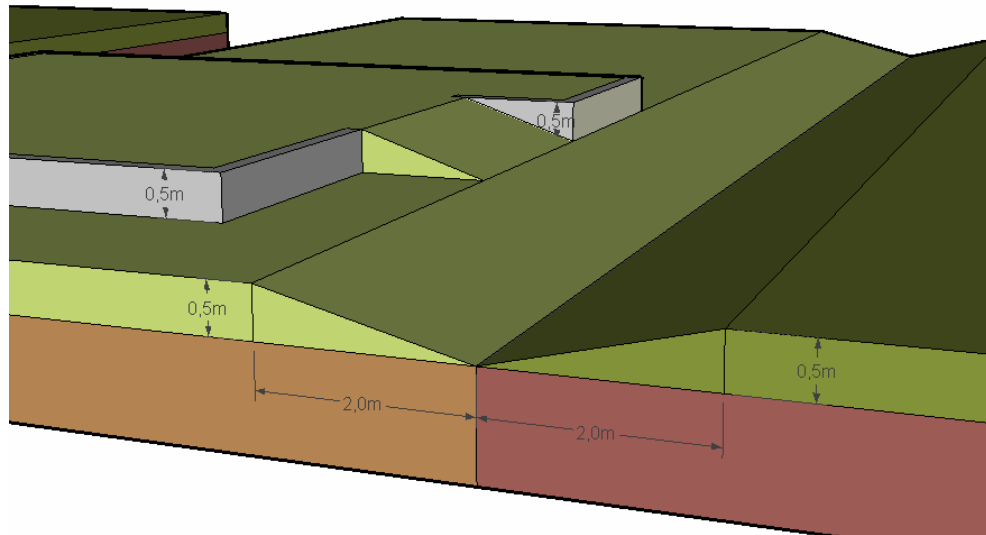


Beispiel

Bei hangaufwärts liegenden Flächen ist dafür Sorge zu tragen, daß es nicht zu Beeinträchtigungen tiefer gelegener Grundstücke durch wild abfließendes Wasser z.B. von befestigten Bereichen kommt.

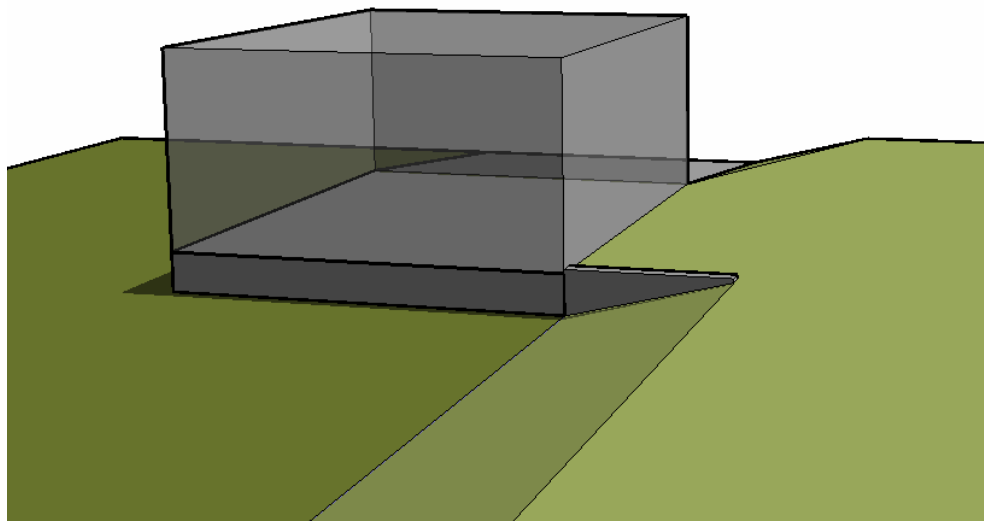
An- und Abböschungen, Auffüllungen, Stützmauern

- entlang der Grundstücksgrenzen sind An- und Abböschungen zulässig mit einer Höhe von maximal 50cm und einem Böschungsverhältnis von nicht steiler als 1:3
- innerhalb des Grundstückes sind An- und Abböschungen bzw. Stützmauern zulässig in Höhengsprüngen von maximal 50cm.



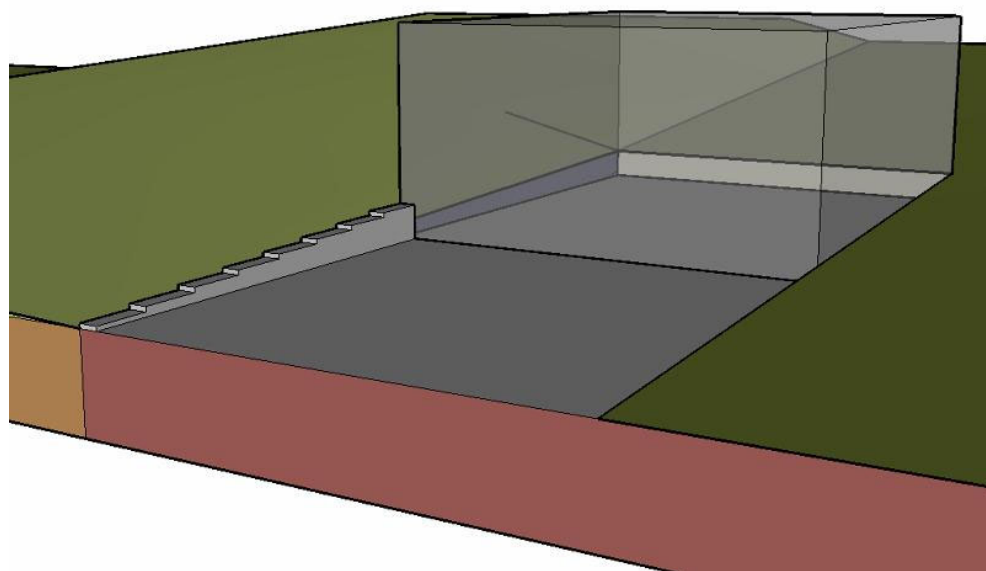
Beispiel

Auffüllungen sind zulässig entlang der Zufahrt bzw. Garage auf dem Nachbargrundstück bis max. OK Zufahrt bzw. FFB Garage, bis zur Hinterkante der Garage. Eine Flügelwand bis max. 5cm über Aufschüttung ist bis zu 2m Länge zulässig. Danach ist wieder eine Böschung vorzusehen.

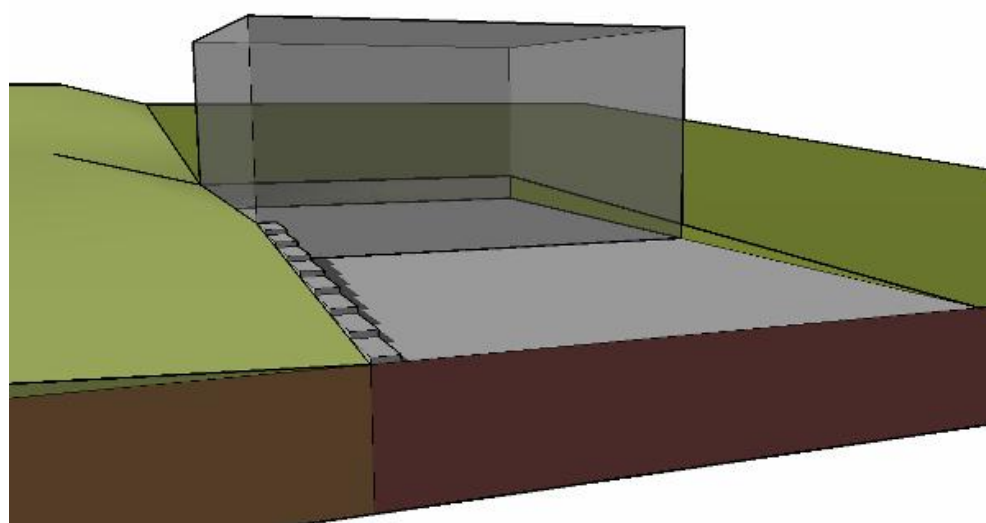


Beispiel

An den Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig. Ausnahme: Stützmauern zum Nachbargrundstück sind im Bereich der eigenen Garagenzufahrt zulässig, wenn das Nachbargrundstück höher liegt. Max. Höhe der Mauerkrone = 5cm über anliegendem Gelände.



Beispiel



Beispiel

## 5. Gebäudegestaltung und -gliederung

### 5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4.2 angegebenen Dachformen und -neigungen. Abschleppungen oder Anbauten mit anderer Dachneigung sind nur für Wintergärten zulässig.

Pulldächer sind gegeneinandergestellt mit jeweils gegengleicher Dachneigung auszubilden, dabei darf das Verhältnis der Dachflächen nicht kleiner als  $1/3$  zu  $2/3$  sein.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit so-

wie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig.

Aufständerungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nicht 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.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Zwerchgiebel und -häuser sind zulässig, wobei deren First mind. 1,0m niedriger sein muß als der des Hauptdaches.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Dachlänge, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 1,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

Befinden Dachgauben und Zwerchgiebel gemeinsam auf einer Dachseite, ist eine Gesamtbreite von max. 1/2 der Dachlänge zulässig.

## 5.2 Firstrichtung / Gebäudestellung

Die Hauptgebäude sind mit ihrer Längsausrichtung gemäß der Gebäudeausrichtung in der Planzeichnung vorzusehen. Eine Abweichung der Firstrichtung im Bereich von +/- 10° ist zulässig. Bei quadratischer Grundform gilt Obiges für eine Gebäudeachse.

## 5.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Holz- und Metallzäune sowie zu Nachbargrundstücken auch Maschendrahtzäune zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Die Gesamthöhe darf 1,20m nicht überschreiten.

## 5.4 Sonstiges

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

# 6. Garagen, Stellplätze, Carports, Nebenanlagen

## 6.1 Stellplatznachweis

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

Vor Garagen und geschlossenen Stellplätzen ist zum öffentlichen Straßenraum ein Stauraum von mindestens 5,0m Länge vorzusehen. Dieser Stauraum gilt nicht als Stellplatz und darf nicht eingefriedet werden.

## 6.2 Gestaltung und Positionierung

Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen, diese dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäudes aufweisen. Dachbegrünungen sind zulässig; Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden; sie sind als Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze zulässig, nicht jedoch auf Grenzen zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen (vgl. Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung) und nicht im Vorgartenbereich und in privaten Grünflächen.

Die Zufahrten sind an der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle herzustellen.

Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie und in privaten Grünflächen.

## 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"

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßennaher / zufahrtsnaher Hausbaum (vgl. Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung, je nach Lage der Zufahrt variabel) von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl gemäß Pflanzliste 2.

Darüber hinaus ist pro Parzelle mindestens ein weiterer Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

### 7.4 Ortsrandeingrünung (private Grünflächen)

Für den Ortsrand wird auf den privaten Grundstücken eine Ortsrandeingrünung als private Grünfläche festgesetzt, Artenauswahl gem. Pflanzliste 2 und 3. Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

### 7.5 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Es dürfen keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Die Flächen sind zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Für Baumpflanzungen gelten die Pflanzlisten 1a (Nord-Süd-verlaufende Straßenzüge) und 1b (West-Ost-verlaufende Straßenzüge).

Wege sind mit wassergebundener Decke auszuführen.

**Straßenbegleitendes Grün und Baumpflanzungen**

Die straßenbegleitenden Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Zufahrten zu den Privatgrundstücken sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Es sind ausschließlich Bäume gemäß Pflanzliste 1a und 1b zu verwenden, dabei ist im Straßenverlauf auf eine harmonische Artenauswahl zu achten.



## 7.6 Pflanzmaßnahmen – Artenliste

## Pflanzliste 1a: Bäume 1. Wuchsordnung

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 18-20cm)

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Rotbuche	<i>Tagus sylvatica</i>
Schwarznuß	<i>Juglans nigra</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

## Pflanzliste 1b: Säulenformen

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 18-20cm)

Säulen-Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> "Columnare"
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> "Frans Fontaine"
Säulen-Stieleiche	<i>Quercus robur</i> "Fastigiata Dila"
Säulen-Birne	<i>Pyrus communis</i> "Beech Hill"

## Pflanzliste 2: Bäume 2. Wuchsordnung

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 16-18cm)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Zuckerahorn	<i>Acer saccharinum</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Japanischer Kuchenbaum	<i>Cercidiphyllum japonicum</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
gefüllte Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i> "Plena"
Chinesische Birne	<i>Pyrus calleryana</i> "Chanticleer"
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

Obstgehölze in regionalen Sorten als Hochstamm

## Pflanzenstandraum für Bäume:

Bodenstandraum mind. 9,0m<sup>2</sup>, Mindestbreite 2,0m, Tiefe 1,0m

Pflanzliste 3: Sträucher 2xv o.B. 80/100cm, zweireihige, freie Hecke, 2 Gehölze/ lfm, versetzt gepflanzt

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

## Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Öffentliche Grünflächen sind von der Gemeinde spätestens mit Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind spätestens mit Fertigstellung des Gebäudes durchzuführen.

## Zu erhaltende Bäume

Die im Bereich der als öffentliche Grünfläche mit Pflanzbestand festgesetzten Flä-

che befindlichen Bäume im Norden des Planungsgebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind grundsätzlich gemäß Bestand zu ersetzen.

### 7.7 Kompensationskonzept

Gesamtfläche brutto: 769m<sup>2</sup>

auszugleichende Fläche: 756m<sup>2</sup>

Typ B - mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kategorie I - landwirtschaftliche Nutzfläche

Kompensationsfaktor: 0,3 wegen Minimierungsmaßnahmen

rechnerischer Kompensationsbedarf:  $756\text{m}^2 \times 0,3 = 227\text{m}^2$

Die berechneten 227m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf werden zusätzlich zu den ursprünglichen 11.621m<sup>2</sup> über den Ausgleichsflächenpool des Donaumoos-Zweckverbandes für die Gemeinde Aresing geleistet.

## 8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

### 8.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück dem Untergrund zuzuführen. Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig.

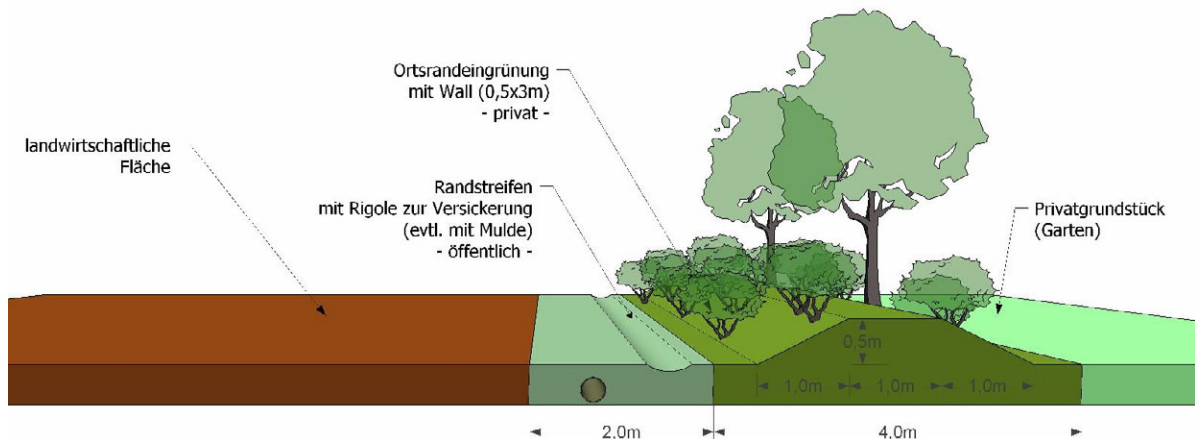
Abfließendes Niederschlagswasser von versiegelten Oberflächen ist auf dem eigenen Grundstück über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.

Sickerschächte und Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt DWA 138 ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") Stand April 2005 zu bemessen und zu errichten. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV). Ist diese nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

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

### 8.2 Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser

Zum Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser aus den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist auf den privaten Grünflächen im dargestellten Bereich ein Wall mit einer Scheitelhöhe von 0,5m über gewachsenem Gelände gemäß folgender Schemaskizze aufzuschütten (Böschung 1:2, Scheitelhöhe 50cm, Böschung 1:2):



- 8.3 Versorgung  
Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.
- 8.4 Müllbehälter  
Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude gestalterisch einzubinden.

## 9 Inkrafttreten

Die 1. Bebauungsplanänderung mit Erweiterung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aresing, den \_\_.\_\_.2016

---

1. Bürgermeister

Siegel

**Hinweise**

- **Planzeichnung**  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- **Baumaterialien**  
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.).
- **Grundstücksentwässerung**  
Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:
  - DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
  - DIN EN 752
- **Immissionsschutz - Luftwärmepumpen**  
Es wird empfohlen, beim Einsatz von Luftwärmepumpen darauf zu achten, leise Geräte zu wählen, um schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm zu vermeiden. Hierzu wird ausdrücklich auf die Informationen im Flyer "Lärmschutz bei Luftwärmepumpen" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)) verwiesen.
- **Immissionsschutz - Landwirtschaft**  
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Wohnbaugrundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage, Getreide- und Zuckerrübenernte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futterentnahme daraus. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen.
- **Stauwasser**  
Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.  
Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:
  - die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
  - die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.
- **Abfallentsorgung**  
Bei Grundstücken, die von den Müllfahrzeugen nicht unmittelbar angefahren werden können, sind die Müllgefäße zur Leerung an der nächsten geeigneten Sammelstelle bereitzustellen.
- **Altlasten**  
Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Boden-

schutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Es ist 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 folgenden Punkte zu beachten:

Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.

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 ZO-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.

#### ▪ 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 Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

# GEMEINDE ARESING



## BEBAUUNGSPLAN "HÄNGGASSE"

### 1. Änderung mit Erweiterung

## BEGRÜNDUNG

Aresing, den 12.12.2016

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg  
Dipl. Ing. (Univ.) H. Rösel, Landschaftsarchitekt, Brunnener Str. 12, 86511 Schmiechen

**A Begründung nach § 9/8 BauGB zur 1. Änderung zum Bebauungsplan "Hänggasse"**

---

**1. Veranlassung**

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes stellte sich heraus, daß die östliche Planungsgrenze nicht mit der Flurstücksgrenze übereinstimmt und diese an der süd-östlichen Ecke um ca. 12m weiter östlich liegt, so daß eine ungenutzte dreieckige Restfläche von ca. 769m<sup>2</sup> verbleibt. Um diese Situation zu bereinigen, wird die bestehende Planung nach Osten ausgedehnt und im Wesentlichen die bisherigen Inhalte nach Osten verschoben. Dazu hat der Gemeinderat der Gemeinde Aresing in der Sitzung vom 13.06.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hänggasse" beschlossen (Änderungsgebiet 1). Diese Änderung mit Erweiterung war auch Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung.

Des weiteren zeigte sich im Zuge des Änderungsverfahrens, daß die Festsetzungen zur Geschößflächenzahl (GFZ) insbesondere für die kleineren Grundstücke zu eng gefasst waren, um eine angemessene zweigeschossige Bauweise zu realisieren. Deswegen wurde die zulässige GFZ im gesamten Geltungsbereich erhöht.

Ebenfalls angepasst wurden die Festsetzungen zu den Geländeänderungen auf den Privatgrundstücken, da die zwischenzeitlich eingeleitete Erschließungsplanung hier entsprechenden Handlungsbedarf aufzeigte.

Diese beiden letztgenannten Änderungen betreffen die Bauflächen des gesamten Geltungsbereiches, der somit insgesamt quasi das Änderungsgebiet 2 darstellt. Da diese Änderungen keinen Eingriff in die Grundzüge der Planung darstellen, ist eine Behandlung im Regelverfahren ohne eine wiederholte frühzeitige Beteiligung möglich.

**2. Lage im Raum, Bestand**

Das Änderungsgebiet 1 umfasst die östlichste Bauzeile des Bebauungsplanes "Hänggasse" bis zur Grenze des Flurstückes 644/9 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 643 (Feldweg), Gemarkung Aresing. Die Erweiterungsfläche wird derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Gewässer, Gehölze oder andere Biotopstrukturen bestehen in der überplanten Fläche nicht.

Das Änderungsgebiet 2 umfasst die Bauflächen im gesamten Geltungsbereich und wird planlich daher nicht besonders ausgewiesen.

**3. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Aresing existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan, in dessen letzter Änderung das Gebiet "Hänggasse" als Wohnbaufläche typisiert wurde.

Weitere Betrachtungen wurden nicht angestellt, da es sich letztlich um eine Arrondierung einer vorhandenen Planung handelt.

**4. Grundzüge der Planung****Verkehrerschließung**

Die Dimensionierung des Straßenraumes ist auf die Bedürfnisse eines Wohngebietes ausgelegt, auch mit dem Ziel einer Verkehrsberuhigung durch Verschwenkung der Straßenführung.

- die beiden möglichen Erschließungsachsen von Süden (Hänggasse, Schemmelweg) werden auf ihrem Weg nach Norden gebrochen und in das Baugebiet hineingeleitet
- die ursprünglichen Nord-Süd-Richtungen verbleiben als untergeordnete Straßenstiche

- es werden keine kurzen direkten Durchfahrsmöglichkeiten geschaffen zur Verhinderung von Abkürzungs-/Schleichverkehr
- weiterführende Anbindungen vom Baugebiet nach Süden sind für künftige Erweiterungen vorgesehen
- die Straßen im Baugebiet werden als verkehrsberuhigter Bereich ('Spielstraße') mit Stellplätzen für Besucher im Straßenraum ausgewiesen
- die geschwungene Straßenführung verhilft zur Reduzierung der Geschwindigkeit und Schaffung von Wohn- und Aufenthaltsqualität

#### Fußgänger

- 'Verkehrsknoten' als zentrale Platzfläche mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten
- verkehrsberuhigter Bereich innerhalb des Baugebietes

#### Städtebauliches Konzept

- natürlicher Geländeverlauf bleibt weitgehend unangetastet
- geschwungener Straßenverlauf ermöglicht die Ausrichtung der Gebäude zur Sonneneinstrahlung zur optimalen Nutzung von Solarenergie, verhindert dabei ein starres Raster mit gleichförmigen Straßenräumen und verleiht dem Gebiet einen individuellen Charakter und Identität
- unterschiedliche Wohnformen möglich durch Vorsehen von Parzellen verschiedener Größen für Einzelhäuser und Doppelhäuser
- Gestaltung eines Quartiersplatzes in Verbindung mit einem Grünzug als Gravitationspunkt für quartiersbezogene Aktivitäten

#### Grünkonzept

- Erhalt der Großgrünstrukturen am Nordrand des Plangebietes
- Zentraler Grünzug zur Anbindung des Baugebiets und der nördlich anschließenden Gehölzflächen an die freie Landschaft
- Strukturierung des Baugebiets durch einzelne Straßenbäume im Verkehrsraum, in Verbindung mit öffentlichen Stellplätzen
- gezielte Durchgrünung des Gebietes durch Festsetzung eines Hausbaumes im Zufahrtsbereich zur Unterstreichung des örtlichen Charakters
- um die Hangform auch in den Privatgärten erkennbar zu lassen, sind nur geringfügige Geländeänderungen vorgesehen - keine größerflächigen Terrassierungen
- Eingrünung zum Ortsrand mit Mulde/Anböschung zur Fassung ankommenden Oberflächenwassers
- temporärer Ortsrand nach Süden, bei Erweiterung überplanbar oder als grüne Zäsur mit Wegeverbindung nutzbar

## 5. Grünordnung, Schutz von Natur und Landschaft

### 5.1 Bestand

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig als Intensivacker genutzt und weist keine naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen auf.

### 5.2 Grünordnung

Das Areal arrondiert die bestehende Ortslage und bildet nach Süden einen neuen Ortsrand.

Im Baugebiet ist entlang der Straßen und im Bereich der öffentlichen Grünflächen eine Leitstruktur aus Großgehölzen 1. Wuchsordnung vorgesehen, in die sich die Hofbäume und die weiteren Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken mit Gehölzen 2. Wuchsordnung als identitätsstiftende Substrukturen einfügen.



Zur Anbindung an die freie Landschaft und zur Strukturierung gliedert entlang der zentralen von Nord nach Süd laufenden Erschließungsachse ein multifunktional nutzbarer Grünzug das Baugebiet.

Die Ortsrandeingrünung nach Süden und Osten erfolgt mit Gehölzen der 2. Wuchsordnung sowie mit Strauchgruppen. Bei einer zukünftigen Erweiterung des Baugebietes nach Süden übernimmt die Eingrünung dann eine neue Funktion als Grünzäsur.

Im Jahr der Pflanzung ist die Fertigstellungspflege, in den beiden darauffolgenden Jahren ist die Entwicklungspflege durchzuführen.

### 5.3 Schutz von Natur und Landschaft

Für nähere Informationen hierzu und zu den Ausgleichsflächen wird auf den parallel erstellten Umweltbericht verwiesen.

## 6. Flächenbilanz

ca.-Angaben in m<sup>2</sup>

Erweiterungsfläche:		769m <sup>2</sup>
davon	Wohnbaufläche	712m <sup>2</sup>
	priv. Grünfläche	13m <sup>2</sup>
	öff. Grünfläche	44m <sup>2</sup>

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe in ausreichendem Umfang sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge kann gewährleistet werden. Zu Löschzwecken werden im Baugebiet ausreichende Hydranten vorgesehen.

### 7.2 Niederschlagswasser

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine Erlaubnis notwendig, wenn sie nicht der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Eine entsprechende Erlaubnis ist rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) anzuwenden.

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

### 7.3 Schutz vor wild abfließendem Wasser / Starkregenereignissen

Bereits in der ursprünglichen Planung wurden Maßnahmen getroffen, um das Baugebiet vor abfließendem Niederschlagswasser aus dem Außeneinzugsgebiet (landwirtschaftliche Flächen) zu schützen. Diese wurden für die Änderung lediglich entsprechend verschoben, da die Grundlagen hierfür unverändert sind.

### 7.4 Sparten

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch die Bayernwerk AG gewährleistet. Die Anlagen zur Telekommunikation werden voraussichtlich von der Telekom erstellt.

Ver- und Entsorgung sind gesichert. Auf die Anforderungen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

**8. Altlasten**

Schädliche Altlasten sind der Gemeinde Aresing zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Das Vorkommen von Auffüllungen ist im überplanten Areal möglich.

**9. Immissionsschutz**

Landwirtschaft

Es wird auf die Duldungspflicht bestimmter Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung hingewiesen (siehe Hinweise im Textteil).

Luftwärmepumpen

Die Lautstärke von minderwertigen und somit zu lauten Luftwärmepumpen ist immer wieder Anlass für Nachbarstreitigkeiten. Ein Höchstwert für den Lärm der Luftwärmepumpe kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, jedoch wird unter den Hinweisen der Einsatz von hochwertigen Luftwärmepumpen empfohlen und auf entsprechende Unterlagen des LfU verwiesen, um ein Signal in Sachen Lärmschutz zu setzen.

**10. Auswirkungen**

Die geplante Siedlungserweiterung verändert die Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild im Vergleich zur Vorplanung praktisch nicht. Die Auswirkungen lassen sich durch entsprechende Maßnahmen (siehe Grünordnung und Umweltbericht) minimieren.

**11. Umsetzung der Planung durch die Gemeinde**

Die Realisierung des Baugebietes erfolgt durch die Gemeinde zusammen mit einem Erschließungsträger. Dieser erarbeitet die erforderlichen Verträge, steuert und koordiniert das gesamte Projekt, vergibt die Planungs- und Bauleistungen, stellt die Erschließungsanlagen her, übernimmt die Gesamtfinanzierung sowie den Zahlungsverkehr und rechnet die Kosten direkt mit dem bzw. den Grundstückseigentümern ab.