



**GEMEINDE ARESING -  
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN**

**Bebauungsplan „Oberlauterbach -Nord“  
- 3. Änderung**

**Begründung**

zur Planfassung vom 12.10.2020

Projekt-Nr.: 3031.058

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Aresing**

St.-Martin-Str. 16

86561 Aresing

Telefon: 08252 91044-50

Fax: 08252 6404

E-Mail: [gemeinde@aresing.de](mailto:gemeinde@aresing.de)

**Entwurfsverfasser:**

**WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
3.1	Verfahren .....	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	4
3.3	Flächennutzungsplan .....	5
3.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	6
<b>4</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Inhalt der Änderung des Bebauungsplans</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Umwelt- und Naturschutzes</b> .....	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b> .....	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft</b> .....	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Umsetzung und Auswirkung der Planung</b> .....	<b>15</b>

## 1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat des Gemeinde Aresing hat in seiner Sitzung am 27.07.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberlauterbach Nord“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberlauterbach Nord“ – 2. Änderung, welcher durch die 3. Änderung zu Gänze ersetzt werden soll. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,67 ha.

## 2 Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets

Der Ortsteil Oberlauterbach liegt rund 1,5 Kilometer östlich des Hauptortes Aresing und ist über die Gemeindeverbindungsstraße (Wehamer Straße / Kapellenstraße) an diesen angebunden.

Zudem schließt sich Oberlauterbach unmittelbar südwestlich der Staatsstraße St 2045 an, welche die Mittelzentren Schrobenhausen (ca. 5 km Entfernung) und Pfaffenhofen (ca. 12 km Entfernung) verbindet.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand Oberlauterbachs, westlich der Hautstraße, welche rund 130 m nördlich des Plangebiets auf die St 2045 einmündet. Es wird über die kurze Stichstraße „Im Wiesengrund“ erschlossen. Diese ist mit einem Regelquerschnitt von ca. 6,0 m verkehrsberuhigt ausgebaut.

Die hierüber erschlossenen Baugrundstücke Fl.Nrn. 548/2, 548/3, 458/4, 458/5, 458/6 und 458/7 sind noch unbebaut und liegen ohne nennenswerten Gehölzaufwuchs brach, bzw. werden noch landwirtschaftlich genutzt. Die beiden östlichen, an die Hauptstraße angrenzenden Fl.Nrn. 548/1 und 548/8, sind jeweils mit einem Wohngebäude bebaut.



Abbildung 1: Blick von Norden auf das Plangebiet, Hauptstraße links im Bild, bereits errichtetes Wohngebäude (Im Wiesengrund Nr. 2) im Vordergrund, Bestandsbebauung der Ringstraße im Bildhintergrund. Aufnahme vom 28.03.2019

Südlich schließt sich die bestehende Wohnbebauung des Baugebiets BP „Ringstraße“ mit Einzelhäusern sowie einer Gärtnerei an. Nach Westen und Norden grenzt die freie Feldflur mit intensiver ackerbaulicher Nutzung an, zu den nördlichen Ackerflächen werden die Bauparzellen des Baugebiets mit einem Eingrünungstreifen mit Gehölzen eingegrünt.

Entlang der Hauptstraße, nach Norden hin, wird auf der benachbarten Fl.Nr. 551 künftig ein gemeindliches Dorf- und Schützenheim errichtet. Das Bebauungsplanverfahren für das Sondergebiet „Dorf- und Schützenheim“ wurde 2020 abgeschlossen, mit einer Umsetzung des Bauvorhabens ist kurzfristig zu rechnen. Ein zugehöriges Sickerbecken für anfallendes Niederschlagswasser (zwischen Bebauung „Im Wiesengrund“ und den künftigen Dorf- und Schützenheim gelegen) wurde bereits errichtet.

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten entlang der Stichstraße, zur Hauptstraße hin von ca. 449 m ü. NHN auf ca. 447 m ü. NHN hin ab. Von den angebauten Grundstücken der Ringstraße im Süden fällt es zudem von Südwesten von ca. 450 m ü. NHN auf ca. 446 m ü. NHN im Nordosten hin ab.

### **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Baugesetzbuch) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da sich der Geltungsbereich auf den bereits zulässigen bebaubaren und teilweise bereits baulich umgesetzten Bereich des Ursprungs-Bebauungsplans beschränkt.

Die Größe des Nettobaulandes (Allgemeines Wohngebiet) beträgt ca. 5.762 m<sup>2</sup>, so dass bei der Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ von 0,3 von einer zulässigen Grundfläche von maximal ca. 1.729 m<sup>2</sup> ausgegangen werden kann. Damit liegt die Grundflächengröße deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, welche gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 die Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist.

Durch den Bebauungsplan wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.



- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt. Es sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete oder Regionale Grünzüge betroffen.

Die Änderungen der Festsetzungen für ein bereits bestehendes Wohngebiet steht dementsprechend mit der Regionalplanung der Region Ingolstadt in Einklang.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing aus dem Jahr 2006 als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

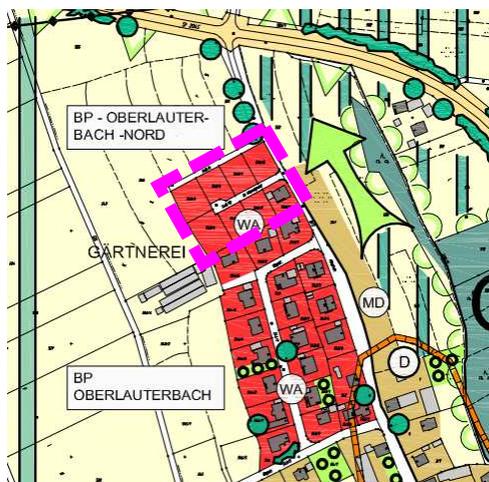


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing i.d.F. vom 17.06.2006 mit Kennzeichnung (pink) des Plangebiets, ohne Maßstab

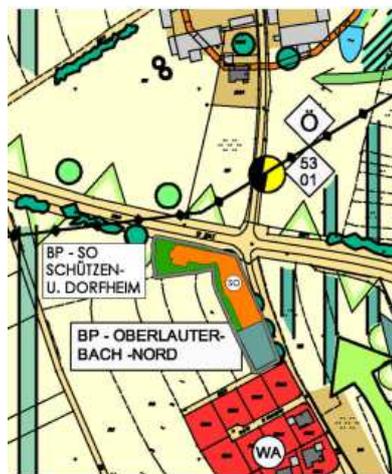


Abbildung 4: Auszug aus der wirksamen 7. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Aresing i.d.F. vom 20.01.2020, ohne Maßstab

Westlich und nördlich schließt sich der landwirtschaftliche Außenbereich an, der im FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt wird. Im Rahmen der mittlerweile wirksamen 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bereich für das geplante Schützen- und Dorfheim, nördlich des Plangebiets entlang der Hauptstraße, als Sondergebiet und das, bereits hergestellte Sickerbecken als Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen somit auch weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplans, eine Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

### 3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberlauterbach Nord – 2. Änderung“ in der Fassung vom 28.07.1997, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 10.02.1998, setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet WA fest.



Abbildung 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberlauterbach Nord – 2. Änderung“ in der Fassung vom 28.07.1997, ohne Maßstab

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte max. Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und max. Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 bestimmt. Es sind max. 2 Vollgeschosse (E+D, d.h. das 2. Vollgeschöß muss im ausgebauten Dachraum liegen) sowie max. 2 Wohnungen zulässig, wobei nicht klar bestimmt ist, ob sich die Anzahl der Wohnungen auf ein Wohngebäude bezieht und wie ein Wohngebäude definiert ist). Ferner wird eine max. zulässige Traufhöhe von 3,75 m festgesetzt (gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Unterkante Sparren ab natürlicher höchstgelegener Geländekante - von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzt). Ein Sockel von max. 0,50 m gemessen von Oberkante

Straße bis Oberkante fertiger Fußboden wird zugelassen. Bei Garagen deren Dach nicht in das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden kann, ist die Traufhöhe bis 2,75 im Mittel zulässig.

Die Baugrenzen lassen eine Bebauung mit 3 m Abstand zur Hauptstraße im Osten und Ortrandeingrünung im Norden, mindestens 3 m Abstand zur freien Feldflur im Westen und 4 m Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung im Süden zu. Es wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen.

Auf vorgeschlagenen 7 Bauparzellen sind in der Planzeichnung Bebauungsvorschläge (Haupt- und Nebengebäude) dargestellt, die Firstrichtung wird verbindlich festgesetzt. Darüber hinaus werden verschiedene gestalterische Festsetzungen getroffen:

- Der Grundriss des Baukörpers einschließlich möglicher Anbauten ist mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen. Die Traufseite muss mind. 2.0 m länger als die Giebelseite sein.
- Die zulässige Dachneigung wird mit 35 - 45° festgesetzt, es sind nur symmetrische Satteldächer mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zulässig.
- Die Dächer von Garagen und Anbauten müssen in gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude errichtet werden.
- Dacheinschnitte sind unzulässig,
- Dachgauben sind als einzelnstehende Satteldach- bzw. Schleppgauben mit einer Breite von max. 1.50 m ab einer Dachneigung von 35° nur bei Wohngebäuden zugelassen.
- Werden zwei Wohn- bzw. Nebengebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergeliegt, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichgestalteten Fassaden zu versehen.
- Für die Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen oder Flächen mit senkrechter Holzschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Kunststoffe, Asbestzementplattenverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.
- Die Putzflächen sind hell zu streichen. grelle Farben sind zu vermeiden, die Holzflächen sind mittelbraun, auf keinen Fall schwarzwirkend zu streichen.

Folgende grünordnerische Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten:

- Die öffentlichen Grünflächen, das Straßenbegleitgrün sowie die Ortsrandeingrünung im Norden und im Osten sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes von der Gemeinde zu erstellen und mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß den Planfestsetzungen zu bepflanzen.
- Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen.
- Artenliste Bäume und Sträucher

Zu Garagen, Zufahrten, Stellplätzen und Einfriedungen werden die nachstehenden Festsetzungen getroffen:

- Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5.0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Jede Garagenzufahrt ist unmittelbar anschließend an die öffentliche

Verkehrsfläche ein Stauraum von 5.0 x 5.0 m uneingefriedet an der Straße zuzuordnen.

- Garagen einschließlich Nebengebäuden dürfen eine Länge von 8.50 m nicht überschreiten.
- Die Zufahrten zu den Grundstücken sind so versickerungsfähig wie möglich herzustellen (wassergebundene Decken. Rasensteine. Schotterrasen. usw.) und bei Doppelgaragen einheitlich zu gestalten.
- Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune ohne Sockel die eine Höhe von 1.0 m nicht überschreiten zulässig. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1.0 m Höhe zulässig. Zäune sind parallel zum Gelände zu führen, d.h. Abstufungen der Zäune sind nicht zulässig.
- Die befestigte Fahrspur zu den Garagen darf max. 3,0 m Breite betragen.
- Wesentliche Geländeabtragungen bzw. Aufschüttungen sind nicht zugelassen.

#### **4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Aresing trägt dem Grundsatz der Wiedernutzbarmachung/Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich durch die Änderung des Bebauungsplans deutlich Rechnung.

Das bereits bestehende Baurecht wird im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung konkretisiert und in dem Sinne erweitert, als dass durch die Zulässigkeit höherer Wandhöhen eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Eine weitere Inanspruchnahme von Flächen geht mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplans nicht einher, so dass der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet wird.

#### **5 Anlass und Ziel der Planung**

Anlass der Änderung des Bebauungsplans ist die Anfrage eines Bauherrn im Plangebiet, sein geplantes Wohngebäude auch mit einem flach geneigten Satteldach und höheren Wandhöhen zu errichten.

Die Gemeinde Aresing nahm diese Anfrage zum Anlass, ihre Planungsziele für das Baugebiet zu prüfen. Bisher wurden seit der Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 1998 nur zwei Gebäude auf den insgesamt acht Baugrundstücken realisiert. Die übrigen sechs Grundstücke stehen nunmehr zur kurz- mittelfristig zur Bebauung an.

Im Sinne der optimaleren Ausnutzung der Grundstücke bei einer GRZ von 0,3, sollen auch mit Gebäuden mit zwei Vollgeschossen entstehen dürfen – jedoch ohne Zwang, das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss zu errichten. Somit kann eine gewisse Nachverdichtung besser realisiert werden, u.a. kann bei Errichtung von Doppelhäusern die Nutzung des 2. Vollgeschosses optimiert werden. Auch ist eine Aufteilung eines Einzelhauses in 2 gleichwertige

Wohneinheiten im EG und OG besser möglich. Eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung kann hiermit erreicht werden. Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum und hoher Baulandpreise in der Region kann die Gemeinde Aresing hiermit auch einen Beitrag zur Wohnraumschaffung, bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden leisten.

Neben der dem vorrangigen Planungsziel, zwei Vollgeschosse mit höheren Wandhöhen zuzulassen, sollen auch flachere Dachneigungen und Walmdächer als Dachform ermöglicht werden. Damit wird der wachsenden Nachfrage nach dieser modernen Bautypologie nachgekommen, welche energetisch optimierte Gebäude ohne Dachaufbauten vorsieht. Die Gemeinde Aresing lässt diese Bauform auch in anderen Bebauungsplänen neueren Datums zu; auch im unbeplanten Innenbereich Oberlauterbachs sind bereits Gebäude mit flachem Walmdach entstanden.

Daher sind auch Änderungen der gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um die künftige Bebauung in Ortsrandlage zu fassen. Auch sind die Festsetzungen zu Geländeänderungen und zur Grünordnung anzupassen, um die künftige Bebauung ins Landschaftsbild einzubinden.

## 6 Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

Innerhalb des Geltungsbereichs wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberlauterbach Nord“ – 2. Änderung, in der Fassung vom 28.07.1997, rechtskräftig seit dem 10.02.1998, zur Gänze ersetzt, um künftig nur ein gültiges Planwerk für das Baugebiet zu haben.

Folgende Festsetzungen werden geändert, bzw. unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen:

Als zulässige **Art der Nutzung** wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Diese passen sich nach Auffassung der Gemeinde Aresing grundsätzlich nicht in die Struktur des Baugebiets am Ortsrand ein, welches nur über eine kleine Stichstraße erschlossen ist.

Als **Maß der baulichen Nutzung** wird weiterhin eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und eine höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 festgesetzt.

Die Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen, grundsätzlich geregelt über § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert, bleibt weiterhin bestehen.

Es werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen, wobei nicht mehr festgesetzt wird, dass sich das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss (I+D) befinden muss. Damit wird eine bessere Ausnutzung des 2. Vollgeschosses ermöglicht.

Die zulässigen Wandhöhen werden entsprechend von 3,75 m (damals als Traufhöhe festgesetzt, zu messen ab Oberkante Gelände bis Unterkante Sparren) auf max. 6,50 m erhöht. Die Wandhöhe ist ab Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen. Um auch die, von außen wahrnehmbare, Wandhöhe in ihrer Höhwirkung zu begrenzen, wird ergänzend festgesetzt, dass die sichtbare Wandhöhe, gemessen vom geplanten Gelände, an allen Gebäudeseiten 6,90 m nicht überschreiten darf.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,50 m über Oberkante der Erschließungsstraße "Im Wiesengrund", gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite bis zur Mitte der Fahrbahn, liegen. Damit wird der Bezugspunkt nunmehr klar bestimmt.

Die **Zahl der zulässigen Wohneinheiten** je Wohngebäude wird auf max. zwei begrenzt. Zusammengebaute Gebäude (Doppelhäuser) sind als ein Wohngebäude anzusehen, so dass je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zugelassen wird.

Die **Baugrenzen** werden nach wie vor mit einem durchgehenden Baufenster, mit Abständen zur Verkehrsfläche und zur Randeingrünung sowie zur südlich angrenzenden Wohnbebauung bestimmt. Da die Erschließungsstraße leicht abgeändert zum Ursprungsplan errichtet wurde, sind die Baugrenzen entsprechend anzupassen. Sie lassen auch weiter eine flexible bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu. Es wird die Anwendung der **Abstandsflächenregelung** nach Art. 6 BayBO angeordnet.

Als zulässige **Bauweise** wird nach wie vor die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Ergänzend wird in die 3. Änderung des Bebauungsplans neu aufgenommen, dass folgende **Mindestgrundstücksgröße** für das Baugebiet gelten, um eine zu einer nicht gewünschten zu kleinteiligen Parzellierung entgegen zu wirken:

- Einzelhausbebauung 600 qm,
- Doppelhausbebauung beträgt 650 qm (mindestens 325 qm je Doppelhaushälfte).

Die **gestalterischen Festsetzungen** werden im Zuge der 3. Änderung komplett überarbeitet um, entsprechend der gemeindlichen Zielsetzung, auch Walmdächer und flachere Dachneigungen zuzulassen. Sie werden wie folgt neu formuliert:

Es werden als **Dachform** symmetrische Sattel- und neu auch Walmdächer zugelassen.

Für Garagen, Carports, Nebengebäude sowie untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen werden nun auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zugelassen. Diese lassen auch niedrig wirkender kompakte Nebengebäude zu, es wird zudem eine Dachbegrünung ermöglicht.

Grundsätzlich sind für Satteldächer nur **Dachneigungen** von 20°-26° und für Walmdächer nur Dachneigungen von 18°-22° zulässig. Darüber hinaus werden für Gebäude mit Wandhöhen bis max. 4,10 m auch Satteldächer mit Dachneigungen von 35°-45° zugelassen. Mit dieser Splittung der zulässigen Dachneigungen soll bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen die Höhenentwicklung reduziert werden. Zugleich werden Gebäude mit Erdgeschoss und steilem Satteldach, welches als 2. Vollgeschoss ausgebaut ist (wie im Bestand bereits vorhanden), auch weiterhin zugelassen.

Als **Dacheindeckungen** für Sattel- und Walmdächer sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben naturrot, ziegelrot, braun und grau zulässig. Die vorher zulässige Farbe naturrot wurde ergänzt, da den Bauherrn mehr Gestaltungsspielraum eingeräumt werden soll und sich im näheren Umfeld bereits auch andersfarbige Dächer befinden. Untergeordnete erdgeschossigen Anbauten (Wintergärten) und Überdachungen dürfen auch mit Glas eingedeckt werden. Flach- und Pultdächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden, sowie von erdgeschossigen Anbauten (Wintergärten) und Überdachungen, sind zudem auch mit Trapezblech-Eindeckung oder mit extensiver Dachbegrünung (Stärke der Substratauflage

mindestens 5 cm) zulässig. Als Eindeckung für Dachgauben ist die gleiche Dacheindeckung wie die des Hauptdachs, oder eine Eindeckung mit Trapezblech zu verwenden.

**Dachaufbauten** sind weiterhin nur in Form von Gauben und nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Sie sind mit Satteldach oder abgeschlepptem Pultdach auszubilden. Ergänzt wird, dass die Summe der Breite der Dachgauben je Dachseite max. 1/2 der Länge des Dachs betragen darf. Der First von Gauben muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes des Dachs liegen. Dachgauben haben untereinander, sowie zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Dacheinschnitte sind auch weiterhin unzulässig.

Im Sinne der Ausnutzung der solaren Strahlungsenergie wird ergänzt, dass **Photovoltaik- und Solarenergieanlagen** auf Dachflächen zulässig sind. Sie sind, im Sinne einer ruhige Dachlandschaft im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

**Aneinandergebaute Hauptgebäude** (Doppelhaushälften) sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu errichten, die Festsetzungen zur **Außengestaltung** von Gebäuden wird ebenfalls fast unverändert weitergeführt. Es wird nunmehr jedoch gestrichen, dass Gebäude mit ausgeprägter Längsrichtung (Traufseite mind. 2 m länger als die Giebelseite) zu errichten sind. Damit wird der Förderung einer energetisch kompakten Gebäudekubatur nachgekommen.

Hinsichtlich der Festsetzungen zu **Einfriedungen** der Baugrundstücke werden diese nun mit einer Höhe von 1,20 m über Gelände, statt bisher max. 1,00 m Höhe zugelassen. Sie sind aber weiterhin sockellos und nunmehr mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm auszuführen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Straßenseitig sind sie weiterhin als Holzzäune, oder nun auch als Stabgitterzäune mit senkrechter Lattung auszubilden. An den übrigen Grenzen werden sie weiter als hinterpflanzte Maschendrahtzäune zugelassen. Ergänzt wird in den Festsetzungen, dass vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. unzulässig sind. Heckenpflanzungen mit heimischen Laubgehölzen als Einfriedung sind zulässig. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind unzulässig, um bedrängende Wirkungen auszuschließen und um durch Laubgehölzhecken besseren Lebensraum für die heimische Tierwelt zu bieten.

Um die künftigen Baukörper besser in das Gelände zu integrieren, werden Festsetzungen zu Geländeänderungen neu aufgenommen:

**Geländeänderungen** sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Dabei sind entlang der Grenzen zur öffentlichen Verkehrsflächen Auffüllungen der Baugrundstücke, maximal bis auf Höhe des angrenzenden Straßenniveaus zulässig. Zur Herstellung von Terrassen und Hauszugängen darf das Gelände darüber hinaus, bis maximal auf Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss aufgefüllt werden. Somit wird ein barrierefreier Zugang ermöglicht. Im Sinne des Schutzes benachbarter Grundstücke wird festgesetzt, dass entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken, das natürliche Gelände grundsätzlich innerhalb eines mind. 1,0 m breiten Streifens zu erhalten ist. Gemeinsame Auffüllungen werden jedoch auch ohne Abstände an den Grundstücksgrenzen zugelassen.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Lichtschächte vor Kellerfenstern sind zulässig, jedoch nur bis zu einem Abstand von max. 0,75 m zur Fassade.

Geländeänderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Der Böschungsfuß / die Böschungsoberkante muss dabei grundsätzlich einen Abstand von mindestens 1,0 m zu benachbarten Grundstücken einhalten.

**Stützmauern** werden mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,00 m zugelassen. Sie müssen jedoch zur Grundstücksgrenze und zueinander einen Abstand von mind. 1,00 m aufweisen und sind mit Sträuchern vorzupflanzen. Damit soll ihre Außenwirkung reduziert werden. Für die Anlage von ordnungsgemäßen Garagenzufahrten dürfen Stützmauern auch auf die Grenze gesetzt werden.

Die Festsetzungen zur **Grünordnung** werden weiter aufgeführt, zum Teil ergänzt und konkretisiert. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird auch weiterhin die Pflanzung mind. eines Obstbaums oder heimischen Laubbaums festgesetzt. Eine Mindestqualität (Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm / Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm) wird ergänzt, um eine gewisse Qualität der Durchgrünung zu sichern. Für die herzustellende Ortsrandeingrünung auf den privaten Baugrundstücken, zur Westseite hin, wird nunmehr eine Pflanzdichte der Sträucher (heimische Sträucher auf mindestens 40% der Fläche im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m, Mindest-Pflanzqualität Strauch: verpflanzter Strauch 3-4 Tr, Höhe 60 – 100 cm) festgesetzt. Ferner wird festgelegt, dass bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen, u.ä.) innerhalb der Flächen nicht zulässig sind.

Auch für die öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung, welche erst teilweise hergestellt wurden, wird nunmehr eine Pflanzdichte und Mindestqualität festgelegt.

Das Baugebiet ist bereits an die bestehende Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken breitflächig zu versickern. Es gilt das Versickerungsgebot sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

## 7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel, soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Mit der Planung werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald im Geltungsbereich.

Die nachfolgende Tabelle fasst weitere Planungsziele der 3. Änderung des Bebauungsplans mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
<b>Hitzebelastung</b> (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nunmehr verbindliche Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima,</li> <li>- Zulässigkeit von Garagen und Nebengebäuden mit flachen Dächern und extensiven Dachbegrünung</li> </ul>
<b>Extreme Niederschläge</b> (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konkrete Festsetzungen zu Zulässigkeit von Geländeänderungen, damit Sicherung der Gebäude vor Oberflächenwasser besser möglich</li> <li>- Hinweis auf Oberflächenwasser und wasserdichte Ausführung von Kelleröffnungen, etc.</li> <li>- Gründächer mit Retentionsfunktion für Garagen, Carports und Nebenanlagen möglich</li> </ul>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
<b>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</b> (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zulässigkeit flexibler Dachneigungen und Baukörperstellungen zur optimalen, individuellen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie</li> <li>- Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen</li> <li>- Zulässigkeit kompakterer Baukörper durch größere Wandhöhen und flachere Dächer ohne Dachaufbauten</li> </ul>
<b>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung</b> (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zulässigkeit von Gründächern zur CO<sub>2</sub> – Bindung und konkretere Festsetzung zur Pflanzung von heimischen Laubgehölzen auf öffentlichen und privaten Grundstücken</li> </ul>

## 8 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. 13 a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutz-rechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan wird zudem kein neues Baurecht geschaffen.

Es ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten. Artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen sind in der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten, ausgeräumten Fläche am Ortsrand in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehender Wohnbebauung nicht zu erwarten.

## 9 Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmäler, auch unter Ensembleschutz stehende, oder landschaftsprägende Denkmäler, sind von der Planung nicht betroffen. Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

## 10 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt nach Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen. Grundsätzlich ist aber mit einer steigenden Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen. Es wird empfohlen, Kellergeschosse und deren Öffnungen wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.

Im Rahmen der Erschließung des Baugebiets wurde die Erschließungsstraße über das Geländeneiveau aufgefüllt – mit einer Anpassung (Auffüllung) der Baugrundstücke ist zu rechnen, da die Oberkanten EG-Rohfußboden bis zu 0,50m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße liegen dürfen. Auffüllungen werden daher entlang der Grenzen zur öffentlichen Verkehrsflächen, maximal bis auf Höhe des angrenzenden Straßenniveaus, bzw. zur Herstellung von Terrassen und Hauszugängen bis maximal auf Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss zugelassen. Zum Schutze benachbarter Grundstücke ist, entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen, das natürliche Gelände grundsätzlich innerhalb eines mind. 1,0 m breiten Streifens zu erhalten. Im nachbarschaftlichen Einvernehmen werden jedoch auch gemeinsame Auffüllungen, ohne Abstände an den Grundstücksgrenzen zugelassen.

## 11 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von 0.67 ha werden auch weiterhin neben den Nettobauplächen (Allgemeines Wohngebiet) auch öffentliche Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen in folgender Größenordnung festgesetzt:

<b>Geltungsbereich:</b>	<b>0,67 ha</b>
Allgemeines Wohngebiet WA:	0,57 ha
Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand):	0,05 ha
öffentliche Grünfläche (Ortsrandeingrünung):	0,05 ha

## 12 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Die Gemeinde Aresing geht davon aus, dass aufgrund der parallel zum Bauleitplanverfahren stattfindenden Objektplanung einer Bauparzelle, nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen baulichen Umsetzung dieser Parzelle zu rechnen ist.

Zudem wird angenommen, dass aufgrund der Änderungen auch die Bebauung der anderen Baugrundstücke attraktiver wird. Da diese sich jedoch allesamt in Privateigentum befinden kann keine verlässliche Einschätzung hinsichtlich des Realisierungshorizonts gegeben werden.

Mit dem Bebauungsplan werde die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von zweigeschossigen Wohngebäuden am nördlichen Ortsrand Oberlauterbachs in einem bereits erschlossenen und teilweise bebauten Baugebiet lediglich konkretisiert, so dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind.