

# GEMEINDE ARESING

---



## **BEBAUUNGSPLAN Beinberger Straße 13**

### **TEXTTEIL**

Aresing/Augsburg, Fassung vom 04.10.2021

Die Gemeinde Aresing erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10, 13 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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, folgenden Bebauungsplan "Beinberger Straße 13" in der Fassung vom 04.10.2021 als

## SATZUNG

### 1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet im Ortskern des Ortsteiles Rettenbach Gemeinde Aresing, bestehend aus einer Teilfläche der Fl.Nr. 428 Gem. Rettenbach, gilt die vom Ing.büro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteter Grünordnung in der Fassung vom 04.10.2021, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 04.10.2021.

Das schalltechnische Gutachten 7548.1/2021-FH der IB Kottermair GmbH vom 23.07.2021 ist ebenfalls Bestandteil dieser Satzung.

### 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.

Nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Satz 3 Nr. 2 BauNVO) sind zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind festgesetzt und im Geltungsbereich als Höchstgrenze zulässig.

$$\text{GRZ} = 0,30 \quad \text{GFZ} = 0,45$$

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 zulässig.

### 4. Bauweise

#### 4.1 Im Geltungsbereich ist ein Wohngebäude als Einzelhaus in offener Bauweise zulässig. Die Überbauung der Garage ist wie folgt ebenfalls zulässig.

- II - Erdgeschoß mit Obergeschoß
- zwei Vollgeschoße maximal
- Satteldach, Dachneigung 15°-25°
- Wandhöhe: max. 6,50m

#### 4.2 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Bezugspunkt:

0,00m = OK Plattenfundament Nordseite des bestehenden Wohnhauses (vgl. auch Planskizze im Anhang)

Gebäude:

**OK RFB EG** Wohnhaus: maximal -0,75

**OK RFB** Garage: maximal -0,60

Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:

OK Oberkante

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

EG Erdgeschoß

Wandhöhe:

gemessen von OK RFB bis OK Wand bzw. Schnittpunkt Wand/Dachhaut traufseitig in Gebäudemitte

Gebäudemitte:

Mittelachse der jeweiligen Gebäudeseite

#### 4.3 Geländeveränderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen baulichen Anlagen zum Angleichen der Gebäude und der Zufahrt an das natürliche Gelände zulässig; die Angleichung soll dabei flächenhaft bzw. über Böschungen, z.B. im Bereich der Ortsrandeingrünung erfolgen. Auf die Planskizze im Anhang wird hingewiesen.

### 5. Gebäudegestaltung und -gliederung

#### 5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind symmetrisch geneigte Satteldächer entsprechend 4.1; für die Eindeckung geneigter Dächer 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.

Aufständerungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf geneigten Dächern sind nicht zulässig.

#### 5.2 Firstrichtung

Bei einem geneigten Dach hat der First des Hauptgebäudes 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, Nebenanlagen, Einfriedungen

#### 6.1 Stellplatznachweis, Zufahrt/Erschließung

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

Die Zufahrt zum Grundstück ist von der Beinberger Straße aus nur an der festgesetzten Stelle zulässig; weitere Zufahrten sind nicht zulässig.

Zur Realisierung der Zufahrt, Leitungsführungen etc. erforderliche Dienstbarkeiten sind mit dem Bauantrag der Gemeinde bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen

#### 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 zudem auch transparente Deckungen aufweisen.

Sonstige Nebengebäude wie Gartenhäuser, Geräteschuppen etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den privaten Grünflächen der Ortsrandeingrünung.

### 6.3 Einfriedungen

Sofern ein Zaun errichtet wird, ist dieser zwingend außen an der Grundstücksgrenze zu errichten, also auch außerhalb der Ortsrandeingrünung. Einfriedungen zur freien Landschaft sind ohne Sockel zu errichten, am Boden muss für Kleintiere ein Durchlaß von ca. 10–15 cm Höhe freibleiben; die Gesamthöhe darf maximal 1,20m betragen. Als Materialien sind Stabgitterzäune, Maschendrahtzäune oder Holzzäune 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 (Vor-)Gartenbereich ist ein straßennaher / zufahrtstnaher Hausbaum (Lage variabel) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl z.B. gemäß Pflanzliste Ortsrandeingrünung, heimische Obstbaumsorten.

### 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 nur mit folgenden Gehölzen zulässig, die als gebietseigen zertifiziert sein müssen. Das Zertifikat ist der UNB vorzulegen.

Pflanzliste für die Ortsrandeingrünung:

Bäume: Linde (*Tilia cordata*) Vogelkirsche (*Prunus avium*) Feldahorn (*Acer campestre*) Hainbuche (*Carpinus betulus*) Eberesche (*Sorbus aucubaria*)

Sträucher: Schneeball (*Viburnum lantana*) Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) Haselnuss (*Coryllus avellana*) Liguster (*Ligustrum vulgare*) Hundrose (*Rosa canina*) Schlehe (*Prunus spinosa*) Kornelkirsche (*Cornus mas*) Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*) Feld-Rose (*Rosa arvensis*)

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. Für die erforderliche Anpflanzung des Ortsrandes im Norden und Osten darf nur noch "gebieteigenes" Pflanzgut verwendet werden, dies ist durch entsprechende Nachweise (Zertifizierung) zu sichern.

## 8. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

### 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.

### 8.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernspreitleitungen 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

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

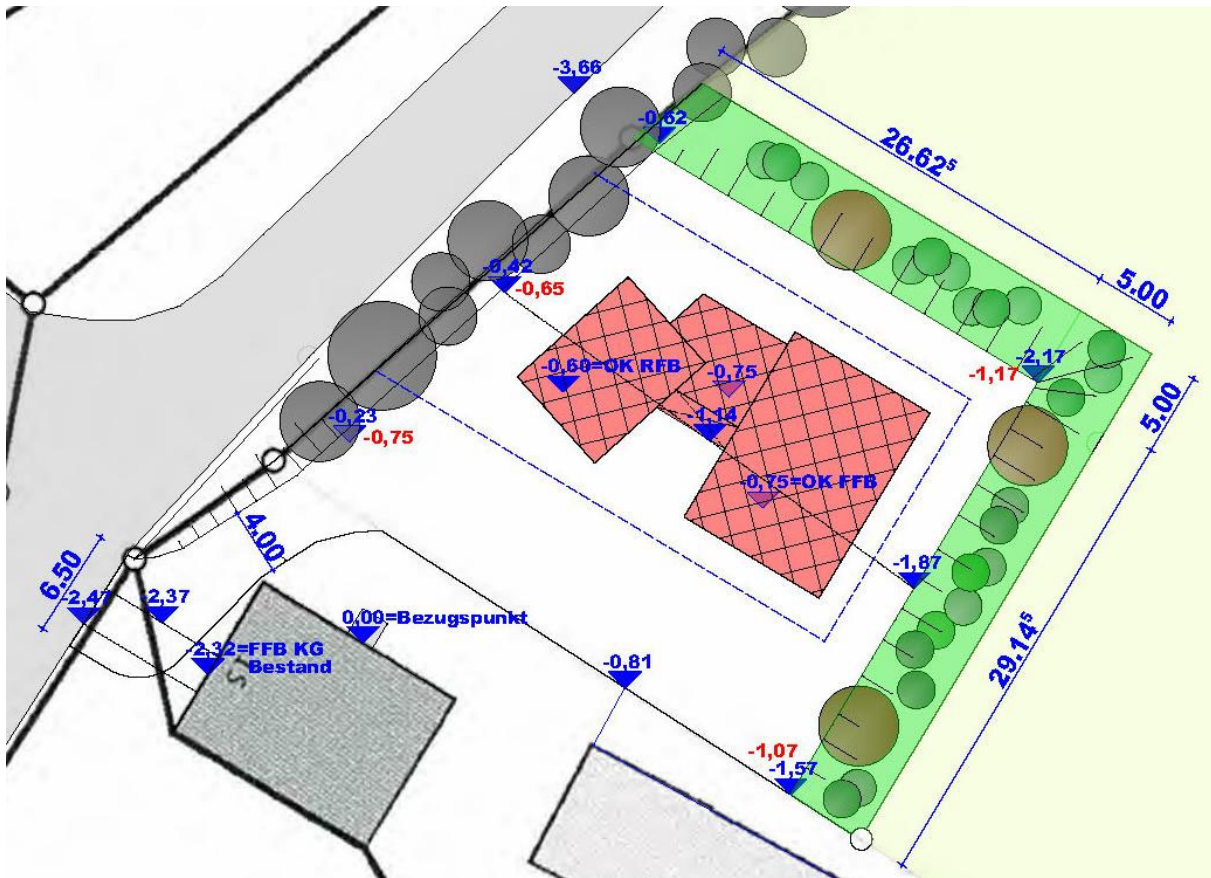
Siegel



**Anhang****a) Planskizze mit Höhenangaben für die geplante Bebauung und Höhenlage**

(ohne Maßstab)

blaue Höhenangaben: nat. Gelände  
rote Maße/Dreiecke Planungsmaße

**b) Hinweise Immissionsschutz**

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

**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 (TRENGW 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.

**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;



**Verfahrensvermerke**

## Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat von Aresing hat am 25.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan "Beinberger Straße 13" in Aresing im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufzustellen.

## Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2020 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 11.02.2020 in der Zeit vom 20.02.2020 bis 25.03.2020 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 11.02.2020 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 30.11.2020 behandelt und abgewogen.

## Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.2020 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 21.01.2021 in der Zeit vom 01.02.2021 bis 05.03.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 27.01.2021 die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 04.10.2021 behandelt und abgewogen.

## Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan "Beinberger Straße 13" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 04.10.2021 als Satzung beschlossen.

## Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Beinberger Straße 13" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am \_\_.\_\_.2021 ausgefertigt.

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

---

Angermeier, 1. Bürgermeister

Siegel

## Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "Beinberger Straße 13" 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 Beinberger Straße 13

## BEGRÜNDUNG

Aresing/Augsburg, Fassung vom 04.10.2021

---

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

## **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing weist auf dem überplanten Gelände bislang Flächen für die Landwirtschaft aus, das Areal ist demnach als Außenbereich zu werten. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Änderung nicht beeinträchtigt wird und das Bauleitplanverfahren gemäß der Vorgaben des §13b BauGB durchgeführt wird, ist für den Flächennutzungsplan keine parallele Änderung zum vorliegenden Bebauungsplan erforderlich, sondern er wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

## **2. Städtebauliche Situation**

Das überplante Areal liegt in der Ortsmitte des Ortsteiles Rettenbach der Gemeinde Aresing östlich der Beinberger Straße. Südlich und westlich befinden sich dorftypische Siedlungsstrukturen, ansonsten grenzt die freie Landschaft an. Auf der überplanten Fläche befindet sich kein baulicher Bestand.

### **Fläche**

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.500m<sup>2</sup>.

### **Infrastruktur und Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt von der Beinberger Straße her über die bestehende, südlich gelegene Zufahrt zur Bestands-Kellergarage; hierüber erfolgt auch die Anbindung für Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Erschließung, Ver- und Entsorgung sind somit gesichert.

### **Gebäude und Gestaltung**

Ziel dieser Planung ist es, dem Eigentümer die Errichtung eines Wohnhauses in zeitgemäßer Bauweise zu ermöglichen. Mit dem Gebäudebestand auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird die Ortslage arrondiert.

### **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. Die westliche Böschung zur Beinberger Straße mit umfangreichem Grünbestand bleibt erhalten.

Aufgrund der ab dem 02.03.2020 geltenden gesetzlichen Regelungen (§ 40 BNatSchG) darf für die erforderliche Anpflanzung des Ortsrandes im Norden und Osten nur noch "gebietseigenes" Pflanzgut verwendet werden und muss durch entsprechende Nachweise (Zertifizierung) gesichert sein.

## **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, dem Eigentümer auf eigenem Grund die Errichtung eines Wohngebäudes mit Büro für Gewerbe zu ermöglichen. Die Nutzung

vorhandener Erschließungseinrichtungen im unmittelbaren Anschluß an die Neubebauung unterstreicht das Ziel des sparsamen Flächenverbrauches in der freien Landschaft durch Nutzung von Nachverdichtungspotentialen im Siedlungsbereich.

Die ursprünglich angedachte Ausweisung als Reines Wohngebiet war aufgrund des höheren Schutzanspruches nicht mit den Immissionen aus dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb vereinbar. Die Gemeinde hat die Rahmenbedingungen abgefragt und sieht die benachbarten Nutzungen als verträglich für ein Allgemeines Wohngebiet an, außerdem soll das Büro des Bauherrn in das Wohngebäude integriert werden. Dies wird unter 4. beschrieben.

#### **4. Immissionsschutz**

Für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde eine schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 23.07.2021 mit der Auftrags-Nr. 7548.1/2021-FH angefertigt, um die Lärmimmissionen der relevanten Emittenten im schalltechnischen Einwirkungsbereich an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind.

Zur Beurteilung können die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnungen zeigen bei Zugrundelegung der maßgeblichen Betriebsabläufe des im Einwirkungsbereich des geplanten Einfamilienhauses befindlichen Gewerbebetriebes keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tages- und Nachtzeit.

#### **5. Hinweise zum Verfahren nach 13b BauGB**

Das Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des §4 der BauNVO im Anschluß an die bebaute Ortslage auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche. Da die überbaubare Fläche bei rechnerisch ca.  $640\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,30 = \text{ca. } 190\text{m}^2$  deutlich unter der laut §13b aufgeführten Marke von  $10.000\text{m}^2$  bleibt, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der §§13 und 13a BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB, der Durchführung der Umweltprüfung (§2 Abs.4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichtes (§2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB), und der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring, §4c BauGB) wird entsprechend §13 Abs. 3 BauGB abgesehen; ebenso wird auf eine zusammenfassende Erklärung (§6 Abs.5 Satz 3 u. §10 Abs.4) verzichtet.

#### **6. Ver- und Entsorgung**

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

**7. Flächenübersicht**

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

gesamter Geltungsbereich:	1.450m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	1.060m <sup>2</sup>
private Grünflächen	310m <sup>2</sup> (Ortsrandeingrünung)
Zufahrt	80m <sup>2</sup>

**8. 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.

