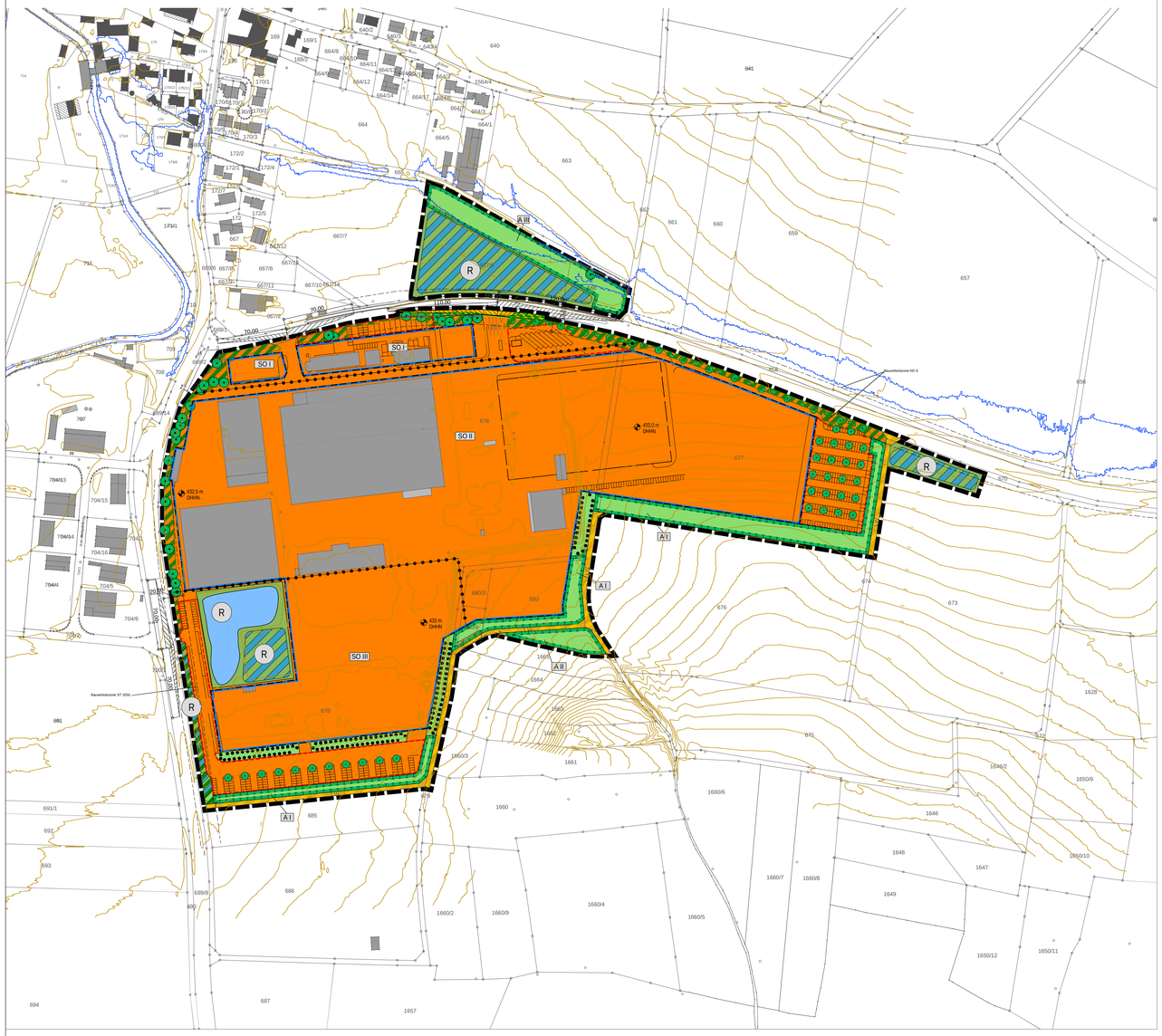
PLANZEICHNUNG



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Aresing erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan "Sondergebiet Maschinenbau und Spezialtiefbau" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO.
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Betrieben aus dem Bereich "Maschinenbau und Spezialtiefbau". Zulässig sind nur die der Zweckbestimmung "Maschinenbau und Spezialtiefbau" dienenden
- Gewerbebetriebe,
- Lagerhallen und Lagerplätze,
- Büro- und Verwaltungsgebäude

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Die festsetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
2.2 Für die einzelnen Teilflächen wird die maximale Wandhöhe wie folgt festgesetzt:
- Im SO I: 22 m,
- Im SO II in SO III: 18 m,

Unterer Bezugspunkt ist die nächstgelegene, im Plan festgesetzte Bezugshöhe, gemessen von der Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt ist bei Gebäuden die Oberkante der Attika und bei baulichen Anlagen die Oberkante des höchsten Bauteils. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Bauteile wie Antennen, Fahrstuhlschächte, Schornsteine, Dachaustritte, etc., wenn diese Bauteile mindestens um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe allseitig von den Außenkanten des Gebäudes zurücktreten

3. Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

4. Stellplätze
PKW-Stellplätze und Garagen sind nur in den Baugrenzen und auf den für sie festgesetzten Flächen (vgl. Planzeichen 15.3) zulässig. PKW-Stellplätze außerhalb von Garagen sind mit versickerungsfähigen Belägen wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen, soweit die Böden versickerungsgeeignet sind und wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

5. Immissionsschutz
Auf den Teilflächen SO I bis SO III sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen	emittierende Fläche in m²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m² Tag	Nacht
SO I	16.843	63	48
SO II	127.401	63	49
SO III	42.473	67	49

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). In dem angrenzendem GE-Gebiet ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu führen.

6. Grünordnerische Festsetzungen
6.1 Flächen mit Pflanzbindung innerhalb der Baufläche (9.2. der zeichnerischen Festsetzungen) sind durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Rasen- und Beetflächen strukturreich zu gestalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Gehölzpflanzungen sind überwiegend (mind. 50 % der Gehölze) standortheimische und regionale Arten (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) zu verwenden. Die Pflanzungen sind im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. innerhalb der nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ausfälle der Pflanzungen und Bestandsgehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung sind wasserdurchlässige Wegeflächen mit max. 1,5 m Breite, Stützmauern und Hangbefestigungen, Flächen zum naturnahen Regenrückhalt und -abfluss (Erdbecken, Mulden etc.) sowie untergeordnete Nebenanlagen zulässig.
6.2 Die Flächen für Verkehrsbegleitgrün (6.3.2. der zeichnerischen Festsetzungen) sind mit einer regionalen (Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion") und standortgeeigneten Saatgutmischung für Verkehrsbegleitflächen einzusäen, naturnah durch vereinzelte standortheimische und regionale Sträucher (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) zu bepflanzen und wuchsabhängig zu pflegen.
6.3 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Behandlung und Bewirtschaftung von Niederschlags- und Oberflächenwasser" (9.3. der zeichnerischen Festsetzungen) sind mit einer regionalen (Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion") und standortgeeigneten Saatgutmischung für wechselfeuchte Bereiche bzw. Böschungen/Säume einzusäen und wuchsabhängig zu pflegen. Erschließungswege für Wartungsarbeiten sind in Form von Schotterrasen zulässig. Der Muldenbereich ist vor Gehölzaufwuchs freizuhalten. Zulässig sind technische Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung, wie Leitungen, Anlagen zum Abscheiden von Schwebstoffen mit zugehörigen Schächten sowie Umpflasterungen und Befestigungen, soweit technisch erforderlich
6.4 Im Bereich der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Pförtnergebäude (15.3 der zeichnerischen Festsetzungen) ist für je 10 ebenerdige Stellplätze ein standortheimischer und regionaler (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die planzeichnerische Festsetzungen (13.2.1 der zeichnerischen Festsetzungen) enthält keine Vorgabe für den konkreten Standort. Der jeweilige Pflanzstandort ist direkt eingegliedert oder angrenzend zur Stellplatzfläche zu wählen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen. Stellplätze innerhalb der Baufenster sind von der Pflanzbindung ausgenommen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sowie § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)
7.1 Im Bereich der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (13.3. der zeichnerischen Festsetzungen) sind die Bestandsgehölze sowie Vegetationsstrukturen zu erhalten. Während angrenzender Baumaßnahmen ist der Bestand fachgerecht zu schützen. Ausfälle sind durch Neupflanzungen standortheimischer und regionaler Gehölze (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) zu kompensieren.
7.2 Im Bereich der kombinierten Pflanzgebote für Bäume (13.2.1 der zeichnerischen Festsetzungen) und Pflanzgebote für Sträucher (13.2.2 der zeichnerischen Festsetzungen) sind mind. 2-reihige freiwachsende und abschnittsweise für ca. 10 m unterbrochene Baum-/Strauchhecke aus standortheimischen und regionalen (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) Sträuchern und hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Festsetzung enthält keine Vorgabe für den konkreten Standort. Die Pflanzungen sind, unter Einhaltung des grünordnerischen Konzepts der Gebietsrandbegrünung, lagemäßig verschiebbar.
7.4 Der zum Erhalt dargestellte Baumbestand (13.2.3 der zeichnerischen Festsetzungen) ist fachgerecht zu erhalten und während angrenzender Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Ausfälle sind durch Neupflanzungen standortheimischer und regionaler Gehölze (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) zu kompensieren.
7.5 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches
Als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches (13.1 der zeichnerischen Festsetzungen) werden mehrere Teilflächen der Fl.Nrn. 667/5, 668, 677, 679, 680, 680/4, 684 und 1660/1 (Gmkg. Aresing) mit insg. 17.679 m² festgesetzt. Folgende Teilmaßnahmen sind in den jeweils bezeichneten Teilflächen erforderlich:
AI fachgerechte Anlage von Habitat-Strukturen für Zauneidechsen. Gestaltungsziel ist eine möglichst strukturreiche, unterschiedlich hohe und dichte Vegetation, bestehend aus weitgehend geschlossener Krautschicht, eingestreuten vegetationsarmen oder sogar vegetationsfreien Freiflächen und vereinzelten Gehölzen. Dabei ist ein Verbuschungsgrad von 25-30 % herzustellen. Verteilt in dem Habitat sind eingegrabene Sandlinsen von ca. 3-5 m Breite, ca. 10 m Länge und einer Tiefe von 1 m in einem Abstand von 20-30 m zueinander sowie Steinschüttungen und Anhäufungen von Astwerk und Wurzelstubben einzubringen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Habitat-Strukturen sind dauerhaft durch Entfernen von Aufwuchs zu pflegen, um das vollständige Zuwachsen der Habitate zu verhindern.
AII fachgerechte Anlage einer entlang der Baufenster ununterbrochenen Strauchschicht im direkten Anschluss an den südlich gelegenen Waldrand mit vorzugsweise beeren- und nusstragenden Sträuchern als Habitat für Haselmäuse auf einer Fläche von 1.000 m². Geeignet sind insbesondere Sträucher wie Haselnuss, Faulbaum, Schneeball, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Holunder, Brombeere und Himbeere. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen durch Neupflanzungen zu ersetzen. Ergänzend sind daran anschließend nach Norden auf der verbleibenden Fläche Habitat-Strukturen für Zauneidechsen entsprechend der Anforderungen gemäß der Teilmaßnahme AI einzubringen und zu pflegen.
AIII fachgerechte Anlage einer artenreichen Feucht- bzw. Extensivwiese

8. Artenschutz
8.1 Bauttätigkeiten außerhalb bereits bebauter oder gestalteter Bereiche sowie im Rahmen der Herstellung der Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen.
8.2 Außenbeleuchtung der Gebäude und Baustellenbeleuchtung und deren Leuchtdauer sind auf das für betriebliche und bauliche Zwecke notwendige Maß zu reduzieren, um Auswirkungen auf Insekten und andere Tiere zu minimieren. Horizontale und vertikale Abstrahlung von Beleuchtungsanlagen, vor allen an den Grenzen zum Wald sind durch Abdeckungen und Abstimmungen (Abstrahlung nur nach unten), Verwendung von LED Lampen (vorzugsweise LED mit Farbtemperatur und 2700 Kelvin und geringem UV- und Blaulichtanteil) durch Einsatz von Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr zu mindern.
8.3 Um Vogelschlag zu reduzieren, sind großflächig zusammenhängende volltransparente Glas- und Fensterflächen (>10 m² Fläche) mittels vollflächig verteilter Muster/Markierungen mit einer Gesamtabdeckung der Fläche von mind. 15 % bei Linienmuster und mind. 25 % bei Punkt-/Symbolmuster zu versehen. Alternativ können die großflächigen Fensterflächen (> 10m² Fläche) durch mattiertes oder halbtransparentes Glas unterbrochen werden. Zulässige Alternativen sind dauerhaft vorgehängte Sonnenschutzsysteme.
8.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 6° sind zu mind. 60% (bei Bürogebäuden) bzw. mind. 10% (bei Hallen) der nutzbaren Dachfläche extensiv zu begrünen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung ist zulässig.
8.5 Die Fällung von Bäumen mit relevanten Höhlen oder anderen als Quartier geeigneten Strukturen darf nur in der Zeit von 11.09. bis 31.10. oder im Winter außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen erfolgen. Vor Fällung ist eine Kontrolle von Baumhöhlen, Rissen und abstehender Rinde durch eine fachkundige Person durchzuführen. Falls keine Fledermäuse vorhanden sind, sind die Höhlen umgehend zu verschließen, um zu verhindern, dass die Höhlen wieder besiedelt werden. Für jedes beseitigte Fledermausquartier an Bäumen sind drei Fledermauskästen im Bereich der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (13.3 der zeichnerischen Festsetzungen) fachgerecht anzubringen. Gebäude müssen vor Abriss und/oder Umbau auf das Vorhandensein von Fledermäusen durch eine fachkundige Person untersucht werden.
8.6 Eine Baufeldräumung im Offenland während der Brutzeit der Bodenbrüter (ab dem 15.03 bis zum 15.08.) ist unzulässig.
Nach Durchführung der Baufeldräumung im Bereich des Offenlandes sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen (etwa das Aufstellen von Pflöcken mit flatternden „Fahnen") vorzunehmen, um die Anlage von Nestern und die darauffolgende Zerstörung von Gelegen oder das Töten von Jungvögeln durch Baumaßnahmen zu vermeiden. Diese Vergrämungsmaßnahmen sind nur erforderlich, wenn nach der Baufeldräumung eine zeitliche Lücke entsteht, in der Offenlandarten wie Feldlerche oder Wiesenschafstelze brüten könnten.

Örtliche Bauvorschriften

Auf Landesrecht beruhende Regelungen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

9. Dachgestaltung
9.1 Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien sowie grellen, gegenüber der Umgebung herausstechenden Farben sind unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Solaranlagen dürfen die Höhe der umgebenden Dachfläche um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern sie einen Abstand zur Außenwand von 2,0 m einhalten. Dabei darf die festgesetzte max. Oberkante der Gebäude überschritten werden.
9.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 6° sind zu mind. 60% (bei Bürogebäuden) bzw. mind. 10% (bei Hallen) der nutzbaren Dachfläche extensiv zu begrünen. Vordächer, Eingangsüberdachungen o. Ä. sind nicht zwingend zu begrünen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung ist zulässig.

10. Fassadengestaltung
10.1 Zusammenhängende, fensterlose Fassaden über 50 m Länge sind durch Farbwechsel oder konstruktive Elemente, z.B. Fassadenbegrünung mittels Rank- und Kletterhilfen rhythmisch zu gliedern. Grelle, gegenüber der Umgebung herausstechenden Farben, sind unzulässig.
10.2 Fassadenbegrünungen müssen mindestens 10 % der fensterlosen Fläche erreichen. Pflanzflächen sind dabei mit mindestens 1,0 m² Größe und fachgerechtem Substrataufbau anzulegen. Die Pflanzungen (Artauswahl und Mindestqualität siehe Artenliste) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11. Werbeanlagen / Beleuchtung
11.1 Werbe- und Beleuchtungsanlagen, sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen (ST 2050 und ND 6) nicht beeinträchtig werden. Werbeanlagen bedürfen vorab der Genehmigung der Straßenverkehrsbehörde und sofern erforderlich der Straßenbaubehörde. Auf § 33 StVO und die Regelungen des § 23 ff. BayStrWG wird verwiesen.
11.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind an Gebäuden parallel zur Fassade zu errichten, sie müssen mindestens 1,0 m Abstand zum oberen Abschluss der Wand, bzw. zur Oberkante Attika einhalten und dürfen diese nicht übertragen. Die Gesamtfläche der Werbeanlage darf 40 m² Pro Fassade nicht überschreiten.
11.3 Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen in Form von max. sechs (6) Fahnen und max. zwei (2) Werbepylonen wird, auch außerhalb der Baugrenzen, zugelassen. Freistehenden Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 13,0 m über der Oberkante Gelände nicht überschreiten, ihre Ansichtsfläche darf jeweils max. 18,0 m² (bei beidseitigen Werbeanlagen dann 2 x 18 m²) betragen.
11.4 Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht, sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer), sind unzulässig.

12. Einfriedungen / Stützmauern
12.1 Einfriedungen sind grundsätzlich bis zu einer Höhe von 3,00 m über Gelände als transparente Stabgitterzäune zulässig. Sofern aus Gründen des Blend- oder Schallschutzes erforderlich, sind sie auch in geschlossener Ausführung zulässig.
12.2 Die Zäune sind ohne Sockel zu errichten. Bei der Errichtung von Zäunen ist ein Mindestmaß an Bodenfreiheit von 15 cm zu gewährleisten. Sofern aufgrund des Sicherheitskonzept des ansässigen Betriebes eine lückenlose, umlaufende Zaunanlage mit Übersteig- / Untersteigschutzerforderlich ist, ist alle 10 m eine Durchschlupfmöglichkeit für Kleintiere vorzusehen.
12.3 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1/2 des Niveauunterschieds zulässig. Ab einer Ansichtshöhe von 3,0 m sind sie mit heimischen Gehölzen oder mit mit heimischen Kletterpflanzen zu begrünen (Mindestbreite Pflanzstreifen 1,5 m).

13. Abgrabungen/ Aufschüttungen
13.1 Für das zukünftige Gelände sind im Plan gemäß Planzeichen 15.10 Bezugshöhen über Normalnull im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) festgesetzt. Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes auf dieses Maß sind zulässig. Von dieser Höhenlage darf das zukünftige Gelände nach unten um bis zu 1,0 m und nach oben um bis zu 2,0 m abweichen.
13.2 Zwischen den Bezugshöhen ist das Gelände entsprechend zu modellieren.
13.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 1:1,5 (Höhe zu Länge) auszubilden. Soweit aus Platzgründen eine steilere Neigung erforderlich wird, ist eine Kombination aus Stützmauern, technischem Verbau und Böschungen zulässig
13.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind darüber hinaus zulässig, soweit sie der Herstellung der geplanten Flächen für die Behandlung und Bewirtschaftung von Niederschlags- und Oberflächenwasser dienen oder aus technischen Gründen erforderlich sind (Verlegung vorhandener Sparten, Herstellen einer ausreichenden Tragfähigkeit).

Hinweise

14. Immissionsschutz
Die schalltechnische Untersuchung Bericht Bericht Nr. 225065 / 4 vom 23.07.2025 des Ingenieurbüros Greiner (siehe Anhang zur Begründung) zum Thema Gewerbegeräusche ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.

15. Löschwasser
Der ausreichende Brandschutz ist durch den Grundstückseigentümer bzw. Betreiber nachzuweisen. Ggf. sind entsprechend Maßnahmen wie etwa Löschwasserzisternen vorzusehen.

16. Denkmalschutz
Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) wird hingewiesen: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Kreisarchäologie Neuburg Schrobenhausen anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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.
Es wird darauf hingewiesen, dass konkrete Bauvorhaben, die sich auf die Substanz oder die Erscheinung des Baudenkmals auswirken können, bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind und überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Hierzu zählen auch Einfriedungen, Grabungsarbeiten, Erschütterungen während der Baumaßnahme etc.

17. Normen (DIN-Blätter)
Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Norm-Blätter, können bei der Gemeinde eingesehen werden.

18. Schutz des Mutterbodens
18.1 Für Bodenbewegungen auf dem Baugrundstück des Vorhabenbereichs ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ein Bodenmanagement zu erstellen. Hierbei sollen die wertigen Oberböden zu Meliorationszwecken an die Landwirte in der Region abgegeben oder anderweitig funktionsgerecht verwertet werden.
18.2 Für die Gestaltung der Freiflächen im Geltungsbereich ist der vorhandene Oberboden in erforderlichem Umfang sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Zudem wird auf die Bestimmungen nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV zum besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden hingewiesen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren.

19. Niederschlagsentwässerung
Zur Planung wurde durch die Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung und zum Überflutungsschutz erarbeitet. (siehe Anhang zur Begründung). Die geplante Regenwasserbewirtschaftung und die vorgesehenen Rückhaltemaßnahmen gewährleisten sowohl für das Bestands- als auch für das Erweiterungsgebiet eine hohe Sicherheit im Bemessungs- und Starkregenfall. Die Kombination aus zentralen Rückhaltesystemen und dezentralen Bewirtschaftungsmaßnahmen ermöglicht eine nachhaltige Reduktion der Spitzenabflüsse und minimiert die Gefahr lokaler Überflutungen. Die Bebauung löst weder im Bemessungs- noch im Starkregenfall eine Verschlechterung für Ober- oder Unterlieger aus.

20. Leitungsführung
20.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Den Versorgungsträgern sind geeignete Verlegeräume bereitzustellen.
20.2 Auf vorhandene, der öffentlichen Versorgung dienenden Leitungen ist bei der Planung Rücksicht zu nehmen (Vermeidung von Beschädigungen, uneingeschränkte Zugänglichkeit, Anzeige der Bauausführung). Es sind die Leitungsschutzanweisungen der Betreiber zu beachten.
20.3 Zwischen geplanten Gebäuden oder Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mind. 2,50 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FGSV Nr. 939, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DWGW, Ausgabe 2013). Andernfalls sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (vgl. DVGW Regelwerk).

21. Ökologische Ausgleichsfläche
Ergänzend zu den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (siehe Nr. 7.5 der textlichen Festsetzungen) wird ein Teilbereich der Fl.Nr. 711 (Gmkg. Aresing) mit insg. 17.330 m² sowie ein Teilbereich der Fl.Nr. 653 (Gmkg. Aresing) mit insg. 1.624 m² als Ausgleichsfläche durch städtebaulichen Vertrag dem Bebauungsplan zugeordnet. Details zur Flächenabgrenzung sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
Entwicklungsziel der Fl.Nr. 711 (Gmkg. Aresing) ist die Herstellung eines gewässerbegleiten-den Auwaldes im Anschluss zu einer wechselfeuchten Wiesenfläche inkl. vereinzelter Feuchtmulden.
Teilbereiche der Fl.Nr. 653 (Gmkg. Aresing) wurden bereits Anfang 2025 als produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK-Maßnahmen) für die drohenden Habitat-Verluste der Feldlerche umgestaltet. Hierbei wurden insg. 18 Feldlerchenfenster sowie eine unterteilte Blüh-/Ackerbrachefläche mit insg. 0,4 ha angelegt. Ein Teilbereich von 1.624 m² der Blüh-/Ackerbrachefläche wird dabei zusätzlich als ökologischer Ausgleich dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Wirksamkeit der Maßnahme wurde bereits im Rahmen eines Monitorings der Unteren Naturschutzbehörde Neuburg-Schrobenhausen nachgewiesen. (Details siehe Begründung zum Bebauungsplan)."

22. Pflanzliste
als Arte auswahl werden folgende Artenliste standortheimischer Gehölze sowie Fassadenbegrünung empfohlen:

Großbäume
(Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Weiß-Birke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Winterlinde (Tilia cordata)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Salweide (Salix caprea)
Obstgehölze in Sorten

Sträucher
(Mindestqualität Str. 2xv 80/100)
Hasel (Corylus avellana)
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Europ. Pfeifenstrauch (Phil. coronarius)*
Sal-Weide (Salix caprea)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
Hundsrose (Rosa canina)*
Schlehe (Prunus spinosa)*
Hartriegel (Cornus sanguinea)*
Weißdorn (Crataegus monogyna)*
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)*
Kreuzdorn (Rhamnus catharticа)*
Liguster (Ligustrum vulgare)*
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)*

Artenliste Fassadenbegrünung
Wilder Wein (in Sorten) Parthenocissus quinquefolia
Kletterhortensie (in Sorten) Hydrangea petiolaris
Kletterrosen (in Sorten) Rosa
Gewöhnlicher Hopfen Humulus lupulus
Waldrebe (in Sorten) Clematis

*Gehölze mit Dornen bzw. leicht giftigem Fruchtschmuck

VERFAHRENSVERMERKE

A. Der Gemeinderat der Gemeinde Aresing hat in seiner Sitzung vom 15.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Maschinenbau, Spezialtiefbau und Umwelttechnik" beschlossen. Der Aufstellungsgsbeschluss wurde am 17.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

B. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.2024 hat in der Zeit vom 22.01.2024 bis 23.02.2024 nach Bekanntmachung vom 17.012024 stattgefunden.

C. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.01.2024 hat in der Zeit vom 22.01.2024 bis 23.02.2024 mit Anschreiben vom 19.01.2024 stattgefunden.

D. Der Entwurf des Bebauungsplanes, mit reduziertem Geltungsbereich in der Fassung vom 28.07.2025, wurde auf der Sitzung vom 28.07.2025 gebilligt. Der Bebauungsplan tägt nun den Titel "Sondergebiet Maschinenbau und Spezialtiefbau". Der Entwurf wurde zur Auslegung bestimmt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2025 bis einschließlich 29.09.2025 nach Bekanntmachung vom 14.08.2025 öffentlich ausgelegt.

E. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom 18.08.2025 bis einschließlich 29.09.2025 mit Schreiben vom 14.08.2025 beteiligt.

F. Der Gemeinderat der Gemeinde Aresing mit Beschluss vom 28.10.2025 den Bebauungsplan "Sondergebiet Maschinenbau und Spezialtiefbau" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.10.2025 als Satzung beschlossen.

..... Aresing, den .....
Klaus Angermeier
Erster Bürgermeister

G. Ausgefertigt

..... Aresing, den .....
Klaus Angermeier
Erster Bürgermeister

H. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

..... Aresing, den .....
Klaus Angermeier
Erster Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
   - 1.3.1. Sondergebiet Maschinenbau, Spezialtiefbau (§ 11 BauNVO)
   - SO III — Teilfläche 3
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - 3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - 6.1. Straßenverkehrsflächen
   - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
   - LW — 6.3.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftlicher Weg
   - 6.3.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsbegleitgrün
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - 9.1. Private Grünflächen
   - 9.2. Flächen mit Pflanzbindung innerhalb der Bauflächen
   - R — 9.3. private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Behandlung und Bewirtschaftung von Niederschlags- und Oberflächenwasser"
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
   - R — 10.1. Wasserfläche / Regenrückhaltebecken
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
   - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
   - 13.2.1. Pflanzgebote für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
   - 13.2.2. Pflanzgebote für Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
   - 13.2.3. Erhaltungsgebote für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
   - 13.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
   - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Pförtnergebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - 433,0 m DHHN — 15.10. festgesetzter Höhenbezugspunkt in m ü. DHHN. z.B. 433,00 m ü. Normal Null (§ 9 Abs. 3 BauGB)
   - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bauverbotszone ND 6 / ST 2050
- freizuhaltende Sichtdreicke

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 1253/3 — Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- 15,00 — Maße in Metern
- Überschwemmungsbereich HQ-100 gemäß Berechnung

Gemeinde Aresing

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan "Sondergebiet Maschinenbau und Spezialtiefbau "

Maßstab:	1:2.000	bearbeitet:	Bök
Datum:	28.10.2025	Planstand:	Satzungsbeschluss

Büro für städ