

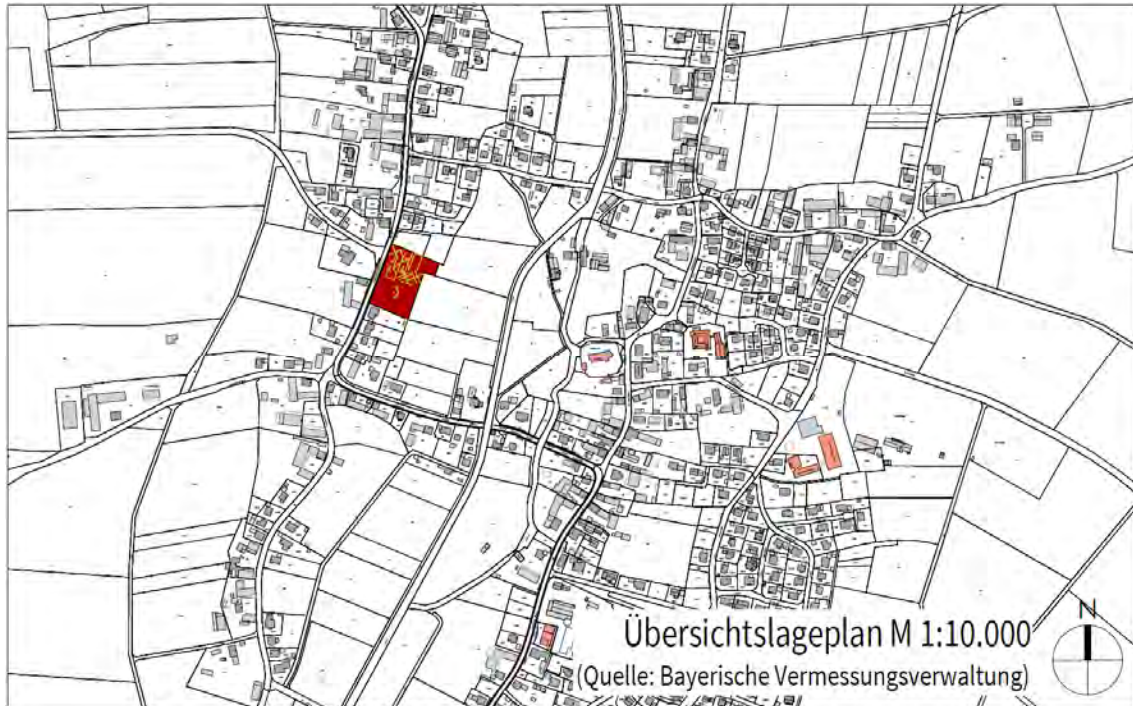


Gemeinde Aresing

Bebauungsplan

„Areal Raiffeisenbank Aresing“

Festsetzungen und Hinweise durch Text



Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach §2a BauGB ohne Eingriffsermittlung vom 06.02.2023

(Landschaftsarchitektur Ecker, Karl Ecker)

Anlagen:

- Baugrunduntersuchungen vom 13.08.2021 und 01.07.2022 (Geotechnisches Büro Klaus Deller)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 30.08.2022 (Natur Perspektiven GmbH, Dominik Meier)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 06.02.2023

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Karl Ecker
Landschaftsarchitekt
Lenbachplatz 16
86529 Schrobenhausen

D) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA2

Die Teilgebiete werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Für das Teilgebiet WA1 gilt zusätzlich: Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) werden nur ausnahmsweise zugelassen. Die Nutzung als nicht störender Handwerksbetrieb gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 wird ausgeschlossen. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. Urbanes Gebiet MU

Das Teilgebiet wird als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt.

Entsprechend § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird im Erdgeschoss zur Straßenseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhenlage der Gebäude

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Fertigfußboden Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 25 cm über- oder unterschritten wird.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.3. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO

Die Summenobergrenze der Grundflächen und der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen darf 5.050 m² nicht überschreiten.

Zusätzlich zur festgesetzten Grundfläche (GR) gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.2.1 ist eine GR von 60 m² für Terrassen bzw. Balkone je Baufenster zulässig.

2.4. Die maximal zulässige Geschossigkeit wird über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt und ist in der Planzeichnung je Teilgebiet festgesetzt (Festsetzung durch Planzeichen B.2.2).

Definition Hanggeschoss (H): Ein Hanggeschoss stellt das unterste Geschoss eines Gebäudes dar und darf an einer Gebäudeseite (zum Hang hin) vollständig freigestellt sein.

Definition Terrassengeschoss (T): Ein Terrassengeschoss stellt das oberste Geschoss eines Gebäudes dar. Dieses muss an mindestens einer Seite deutlich zurückversetzt sein.

Definition Dachgeschoss (D): Ein Dachgeschoss stellt das oberste Geschoss eines Gebäudes dar und ist mit einem Steildach auszubilden.

- 2.5. Dachterrassen sind in ihrer Größe nicht beschränkt.
- 2.6. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen (Festsetzung durch Planzeichen B.3.4) und der Fläche für Nebenanlagen und unterirdische Anlagen (Festsetzung durch Planzeichen B.6.3) zulässig. Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenze um maximal 1,5 m überschreiten
- 2.7. Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.
- 2.8. Unterirdische Bauwerke (z. B. Tiefgaragen, Lager, etc.) sind innerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen nach Festsetzung durch Planzeichen B.6.3 (Fläche für Nebenanlagen und unterirdische Anlagen) zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1. Dachform

Teilgebiet MU und WA1

Es sind ausschließlich Walm- oder Zeltdächer mit einer maximalen Dachneigung von 25° zulässig. Quadratische Baukörper sind mit einem Zeltdach auszubilden.

Teilgebiet WA2

Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 42° zulässig.

Dachdeckung

Es sind Dachziegel in naturrot oder grau, begrünte Dächer sowie Metalleindeckungen zulässig. Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien wie glasierte oder engobierte Dachziegel sind unzulässig. Dunkle Dachdeckungen sind nur zulässig, wenn die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Dachflächen integriert werden.

Dachdeckung Nebenanlagen

Dächer von Nebenanlagen, untergeordneten Anbauten, Vordächer o. Ä. sind in anderer

Dachform, -neigung und -deckung zulässig. Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig. Decken von unterirdischen Bauwerken stellen keine Dächer dar und sind von den Festsetzungen zu den Dächern ausgenommen.

3.2. Dachaufbauten

Teilgebiet MU und WA1

Dachaufbauten sind nur in Form von technischen Anlagen (z. B. Aufzugsüberfahrten) zulässig und dürfen eine Höhe von 1,0 m über Dachhaut nicht überschreiten.

3.3. Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

3.4. Außengestaltung

Geländeveränderungen

Abgrabungen sind bis zu 4,5 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 2,0 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden.

Stützwände zur Geländeabfangung sind im Plangebiet allgemein zulässig. Sie dürfen eine Ansichtshöhe von 1,8 m nicht überschreiten und sind ab einer Ansichtshöhe von 0,5 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen. Die Außenwände von unterirdischen Bauwerken (oberirdisch in Erscheinung tretende Teile) stellen keine Stützwände dar.

3.5. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen.

3.6. Stellplätze

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Aresing zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

Abweichend bzw. ergänzend hiervon wird folgendes festgesetzt:

§ 4 Abs. 1 Satz 3 der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Aresing findet keine

Anwendung.

Anzahl Fahrradabstellplätze: Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten ist je 50 m² Wohnfläche und bei Nichtwohngebäuden ist je 60 m² Nutzungsfläche ein Fahrradabstellplatz anzuordnen.

Fahrradabstellplätze und Stellplätze für Pkw sind im Plangebiet allgemein zulässig. Es sind ausschließlich offene Stellplätze oder überdachte Stellplätze als Carport in transparent bzw. halboffen zulässig. Garagen (ausgenommen Tiefgaragen) sind unzulässig.

Je zwei Wohneinheiten ist mindestens ein Ladepunkt für Elektro-Kfz vorzusehen.

Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen, z. B. durch Pflaster mit min. 1 cm breiter Sickerfuge, Pflaster mit mind. 3 cm breiter Rasenfuge, Rassengitter, Schotterrasen oder wassergebundene Wegedecke.

4. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig und dürfen nicht aufgeständert werden. Es sind mindestens 20% der Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu versehen.

5. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Werbeanlagen

Teilgebiet MU – Urbanes Gebiet

- 6.1. Es sind zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Die freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,5 m über der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen dieser Werbeanlage sind auf je insgesamt maximal 10 m² und je Seite auf 5 m² beschränkt.
- 6.2. Werbeanlagen an Gebäuden sind bis max. 1 m unter der jeweiligen Traufe zulässig.
- 6.3. Werbeanlagen an der Gebäudefassade sind nur in folgendem Umfang zulässig:
 - drei Werbeanlagen mit jeweils bis zu 12 m² Ansichtsfläche
 - vier Werbeanlagen mit jeweils bis zu 5 m² Ansichtsfläche,
 - sechs Werbeanlagen mit jeweils bis zu 2 m² Ansichtsfläche.
- 6.4. Schriften und Einzelzeichen sind als Einzelbuchstaben zulässig.

- 6.5. Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende, lichtwechselnde oder unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Eine grelle oder aufdringlich wirkende Farbgebung (Blendwirkung) der Werbeanlagen ist unzulässig.
- 6.6. Es sind maximal vier Fahnenmaste zulässig. Die Oberkante von Fahnen und Fahnenmasten darf eine Höhe von 8,5 m über der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Laseranlagen, Bildschirme, Screens und ähnliche Werbeanlagen sind unzulässig.
- 6.7. Sonstige Teilgebiete: Teilgebiete WA1 und WA2 – Allgemeines Wohngebiet
Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach den Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO.

7. Grünordnung

7.1. Pflanzung und Pflege von Gehölzen

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die zu pflanzenden **Bäume und Sträucher** sowie die dazugehörigen Vegetationsflächen müssen **dauerhaft erhalten und gepflegt** werden; abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Grenzabstände bei Bepflanzungen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen sind laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB), Art. 48, einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig fachgerecht zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen durch Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet ist. Pro vollendete 250 m² Parzellenfläche ist ein Baum gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die gemäß Festsetzung durch Planzeichen D.6.3 gepflanzten Bäume werden auf dieses flächenbezogene Pflanzgebot angerechnet.

Die Anzahl der im Plan dargestellten Einzelbäume ist mindestens einzuhalten.

7.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Die Verwendung von Schotter, Kies und Steinen ist zum Bau von Wege- und Stellflächen zulässig, nicht aber zur Gestaltung von gartenersetzenden Schotter- bzw. Steinflächen (d. h. sog. „Schottergärten“ sind nicht zulässig).

7.3. Eingrünung

Zur Gliederung der Stellplatzflächen am Westrand des Geltungsbereichs sind Bäume gemäß Pflanzenliste 1a im dargestellten Umfang zu pflanzen.

In den privaten Grundstücksflächen am Ostrand der Bauflächen sowie im Bereich des geplanten Spielplatzes sind Bäume gemäß Pflanzenliste 1b im dargestellten Umfang zu pflanzen. Die Erhaltung bestehender Laubbäume wird auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

Während der Bautätigkeit sind dann zum Schutz der zu erhaltenden Bäume Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 im gebotenen Umfang durchzuführen. Darüber hinaus sind an den Rändern des Spielplatzes Sträucher gemäß Pflanzenliste 2 im dargestellten Umfang zu pflanzen. Bei der Verwendung von Obstbäumen ist darauf zu achten, dass der Standort ausreichend zugänglich ist, damit das Ernten und eine fachgerechte Pflege der Obstbäume möglich sind.

Der Ortsrand im Osten von WA1 ist auf mind. 60 % der Grundstückslänge mit Sträuchern gemäß Pflanzenliste 2 in mindestens zwei gegeneinander versetzten Pflanzreihen bei einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe bzw. 1,0 m zwischen den Reihen als freiwachsende Hecke zu bepflanzen. In den privaten Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Treppenanlagen zur Erschließung der Hanggeschosse sowie eine Zuwegung zum Spielplatz.

7.4. Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (vom 30.08.2022 von Natur Perspektiven GmbH) ist Grundlage des Bebauungsplanes und als solche zu beachten, um Verbotstatbestände i. S. des speziellen Artenschutzes wirksam zu vermeiden.

Dies gilt insbesondere für folgende Maßnahmen zur Vermeidung (V) bzw. zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF):

Maßnahmen zur Vermeidung (V)

V1 - Rodung von Gehölzen:

Die Baufeldräumung mit Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. beginnend am 1. Oktober und bis spätestens Ende Februar, durchzuführen.

V2 - Abbruch von Gebäuden:

Der Abbruch von Gebäuden ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. beginnend am 01. Oktober und bis spätestens Ende Februar, zulässig. Alternativ können in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde die Gebäude nach vorheriger Kontrolle bzgl. eventueller Vorkommen von Gebäudebrütern durch eine Umweltbaubegleitung oder durch eine fachkundige Person schon ab dem 01. September (bis zum Ende Februar) abgebrochen werden.

Vor dem Abbruch sind alle Gebäude/ Lagerhallen in jedem Fall erneut auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

Bei einem festgestellten Nachweis von Gebäudebrütern oder Fledermäusen sind die Bauarbeiten vorerst unverzüglich einzustellen. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde in Neuburg-Schrobenhausen ist umgehend darüber zu informieren, dass weitere Vorgehen mit ihr einvernehmlich abzustimmen.

V3 - Schutz der südlich angrenzenden Gehölzstrukturen:

Um den Tötungs- und Verletzungstatbestand sowie Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden sind die Gehölzstrukturen auf dem südlichen Nachbargrundstück, Flurnummer 49/4, Gemarkung Aresing, mittels eines Bauzauns vor den geplanten Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

V4 - Nistkästen für Gebäudebrüter:

Zur Erhaltung und zur Stärkung der lokalen Gebäudebrüter-Population, die vom geplanten Gebäudeabbruch betroffen ist, sind entsprechende Nistkästen im direkten Umfeld des Baugebiets oder an den neuen Gebäuden zu installieren. Pro betroffenes Brutpaar (hier: 4 Brutpaare Haussperling, 1 Brutpaar Hausrotschwanz) sind jeweils 3 Nistkästen erforderlich. Demgemäß sind aufzuhängen:

12 Nistkästen für Sperlinge oder alternativ 4 Kammernistkästen mit jeweils 3 Kammern.

3 Nistkästen für Halbhöhlen-/Nischenbrüter alternativ auch geeignete Niststeine.

Die Nistkästen sind in mindestens 3-4 m Höhe aufzuhängen. Die Nistkästen sind für mind. 10 Jahre einmal jährlich fachgerecht zu säubern. Nicht mehr intakte Nistkästen sind in dieser Zeitspanne gleichartig zu ersetzen.

V5 – Umweltbaubegleitung:

Die sachgemäße Umsetzung der notwendigen Vermeidungsmaßnahmen (V1-V4) und der u. g. CEF-Maßnahme (CEF1) ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person sicherzustellen. Dabei sind die erforderlichen Belange des Natur- und Artenschutzes mit den zuständigen Fachbehörden und dem Vorhabenträger abzustimmen.

Maßnahmen zur Vermeidung zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF):

CEF1 – Nisthilfen für Turmfalken:

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für die vom Gebäudeabbruch betroffene örtliche Population des Turmfalken sind pro betroffenem Brutpaar (hier: 1 Brutpaar Turmfalke) 3 artspezifische Nisthilfen mit Anflughilfe an geeigneten störungsarmen Standorten in der Nähe zu Nahrungslebensräumen anzubringen. Die Kästen sind, ausgelegt mit Stroh oder Holzspänen, im Vorfeld der geplanten Maßnahme und vor Beginn der Vogelbrutzeit, d. h. vor dem 01. März im nahen Umfeld aufzuhängen. Die Nisthilfen sind an Gebäuden, Bäumen oder Masten in einer Höhe von ca. 6 m anzubringen. Die Maßnahmenumsetzung ist durch eine fachkundige Person oder eine Umweltbaubegleitung (V4) vor Ort zu begleiten. Zusätzlich sind die Nisthilfen jährlich außerhalb der Brutzeit auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen. In diesem Rahmen ist eine fachgerechte Reinigung durchzuführen (u. a. zum Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern).

7.5. Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1a

Bäume zur Eingrünung (Baugebiet, Stellplätze)

Bäume: 3 x verpflanzt; mit Ballen, Stammumfang 16 -18 cm

Acer campestre	Feldahorn (in Art u. Sorte, z.B. „Elsrijk“)
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Crataegus lavalleyi	Apfeldorn
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche (in Art u. Sorte, z.B. „Plena“)
Prunus padus „Schloss Tiefurt“	Traubenkirsche „Schloss Tiefurt“
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche (in Art u. Sorte, z.B. „Edulis“)
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Pflanzenliste 1b

Bäume zur Ortsrandeingrünung (Ortsrand, Spielplatz)

Bäume: 3 x verpflanzt; mit Ballen, Stammumfang 14 -16 cm

Acer campestre	Feldahorn (in Art und Sorte)
Acer platanoides	Spitzahorn (in Art und Sorte)
Carpinus betulus	Weißbuche, Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche (in Art und Sorte)
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde (in Art und Sorte)
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss)	als Hochstamm (ausnahmsweise als Halbstamm zulässig)

Pflanzenliste 2

Sträucher zur Eingrünung / Ortsrandeingrünung

Sträucher: 5 bis 7 Triebe, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm;

Heister 2xv 125-150 cm

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Fagus sylvatica	
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Holzbirne
Rhamnus cathartica*	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball

* nicht am Spielplatz verwenden

E) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.
3. Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen.
4. Sollten sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet ergeben, sind unverzüglich das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
5. Bedingt durch die Lage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.