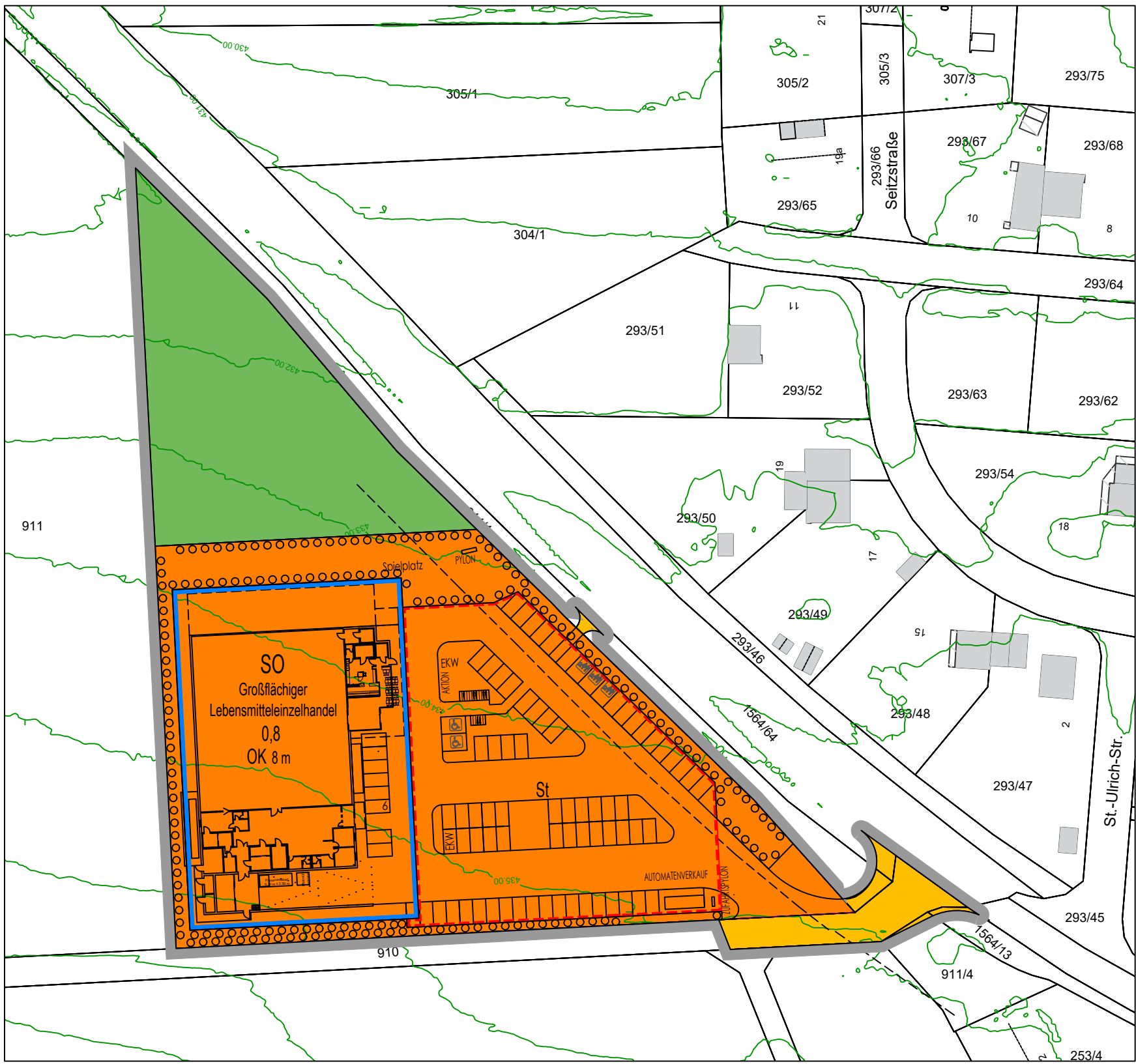


FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

OK 8m Oberkante, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und weitere Nebenanlagen
zur Versorgung und Nutzung des Lebensmittelmarktes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEISE

20 Maßzahl in Metern (z. B. 20)

Sichtdreieck

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

----- Anbauverbotszone 20 m,

PLANGRUNDLAGE

Höhenschichtlinien Angaben in Metern
über Normalhöhennull (NHN) (z. B.
548,4)

12 Gebäude (Bestand) mit
Hausnummer (z. B. 6)

911 Flurstücksgrenze mit
Flurstücksnummer (z. B. 531)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Aresing erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ für den Bereich nördlicher Ortseingang, westlich der Bauernstraße als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Zulässig ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes für den Lebensmitteleinzelhandel einschließlich eines Backshops mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² zzgl. Café-/Verzehrfächen.
- Zulässig ist die Errichtung einer weiteren Einzelhandelseinheit mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 m².

2. Maß der baulichen Nutzung

- Die Grundflächenzahl beträgt 80 vom 100 (GRZ 0,8).
- Gebäude dürfen eine Höhe von 8,0 m, gemessen senkrecht an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), bezogen auf die festgesetzte Fertigfußbodenoberkante (FFOK) von 435,6 m ü. NHN bis zur Oberkante des Gebäudes (OK), nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter, Werbeanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) dürfen die zulässige Gesamthöhe um bis zu X m überschreiten.
- Nicht mit dem Hauptgebäude verbundene Nebenanlagen dürfen eine Höhe von XY m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten.
- Abweichend von Festsetzung 2.3 darf die Oberkante von gebäudeunabhängigen Werbeanlagen (Werbeplone) eine Höhe von XY m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung.
- Außerhalb der Baugrenzen sind die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig: Stellplätze für KFZ und Fahrräder inkl. E-Ladesäulen, Unterstände für Einkaufswagen, Aktionsverkaufsflächen, Automatenverkaufsflächen sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung der Gebäude erforderliche untergeordnete Anlagen.
- Die Errichtung der gemäß Festsetzung 4.6 zulässigen gebäudeunabhängigen Werbeanlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO**
 - Dächer
Dachflächen sind als Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15 Grad auszubilden.
 - Untergeordnete Dächer (z.B. Vordächer, Eingangsüberdachungen, Überdachungen von Nebenanlagen gemäß Festsetzung Nr. 3.2) können in anderen Dachneigungen erfolgen.
 - Der Firstverlauf ist über die Gebäudelängsseite auszubilden.

4. Fassaden

Fassaden sind in Putz auszuführen. Holzverschalungen sind zulässig.

Werbeanlagen

Blinkende oder neonfarbene Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Innerhalb des Baugebietes ist ein Werbepylon sowie ein Zufahrtspylon zulässig.

5. Immissionsschutz

Wird ggf. im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!

6. Geländeveränderungen

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche durch Auffüllungen und Abgrabungen sind zur Herstellung der geplanten Geländeoberfläche zulässig. Stützmauern zur Geländeabfangung sind bis zu einer Höhe von XY m zulässig. Darüberhinausgehende Höhenunterschiede sind als Böschung auszubilden.

7. Wasserhaushalt

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Wird im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert!

7.1 Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Drainpflaster auszubilden.

8. Grünordnung

8.1 Innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen: Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!

8.2 Innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche ist die Anlage eines Spielplatzes zulässig.

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!

9. Eingriffs- /Ausgleichsregelung

Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord" auf den Eingriffsgrundstücken Flst.-Nr. XY, alle Gemarkung XY sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. XY, alle Gemarkung XY, besteht ein Ausgleichsbedarf von XY Wertpunkten.

9.1 Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche gem. § 1 Abs. 3 BauGB:

Zum Ausgleich des Eingriffes in Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch das Vorhaben wird eine XY m² große Fläche auf den Grundstücke Flst.-Nr. XY, alle Gemarkung XY zugeordnet. Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen: XY.

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Ver-pflichteten 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 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ab-lauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Wasserhaushalt

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagsfrei-stellungsverordnung (NWFriV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelte, Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 in Verbindung mit den Arbeitsblättern DWA-A 102-1 und 102-2 sowie Arbeitsblatt A 138, jeweils in der zum Zeitpunkt der Antragsstellung aktuellen Fassung, zu bemessen.

Wasser und Abwässer von privaten Grundstücken dürfen dem Straßenkörper der Staatsstra-ße St 2050 (Bauernstraße) nicht zugeleitet werden.

3. Artenliste

A) „Bäume“

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen; Stammumfang: 14-16 cm)
Acer campestre „Elsrijk“ Feld-Ahorn Sorte „Elsrijk“
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Betula pendula Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Quercus petraea Trauben-Eiche
Quercus robur Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winter-Linde

B) „Sträucher“

(Mindestpflanzqualität: autochthones Pflanzgut, mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus laevigata Zweigkniffliger Weißdorn
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehdorn
Rosa canina Hundsrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Schneeball

4. Pflanzungen

Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeits-blatt GW 125, „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Ab-stand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Versorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen“ der For-schungsgesellschaft für Straßenbau und verkehrswese, Ausgabe 1989 zu beachten.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ortsrandbereichen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände gemäß AGBGB Art. 47 – 50 einzuhalten.

5. Erschließung

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Baugrundstücken zur Staatsstraße St 2050 (Bauernstraße) sind nicht zulässig.

Der Bestand und Betrieb vorhandener Telekommunikationslinien müssen gewährleistet blei-ben. Ggf. erforderliche Änderungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

6. Landwirtschaftliche Emissionen

Erwerber, Besitzer, Bauherren und Kundenverkehr der Grundstücke im Plangebiet haben die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkung), die von den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dul-den und hinzunehmen.

7. Boden

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstigen Vorgaben zum Schutz von Bo-den nach DIN 19731 und §§ 6 - 8 BBodSchV ist zu achten.

Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von gültigen Re-gelwerken und Normen, ist zu achten.

8. Vorschriften und Normen

DIN-Vorschriften sowie andere Normen, Richtlinien, Regelwerke etc., auf die in den Festset-zungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der Gemeinde Aresing, St.-Martin-Str. 16, 86561 Aresing, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Anbauverbotszone Staatsstraße

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Bauverbotszone der Staatsstraße St 2050. Gemäß Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayStrVG dürfen außerhalb der zur Erschlie-ßung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Aresing hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhö-rung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6) Die Gemeinde Aresing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Aresing, den

(Siegel)

..... (Erster Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

Aresing, den

(Siegel)

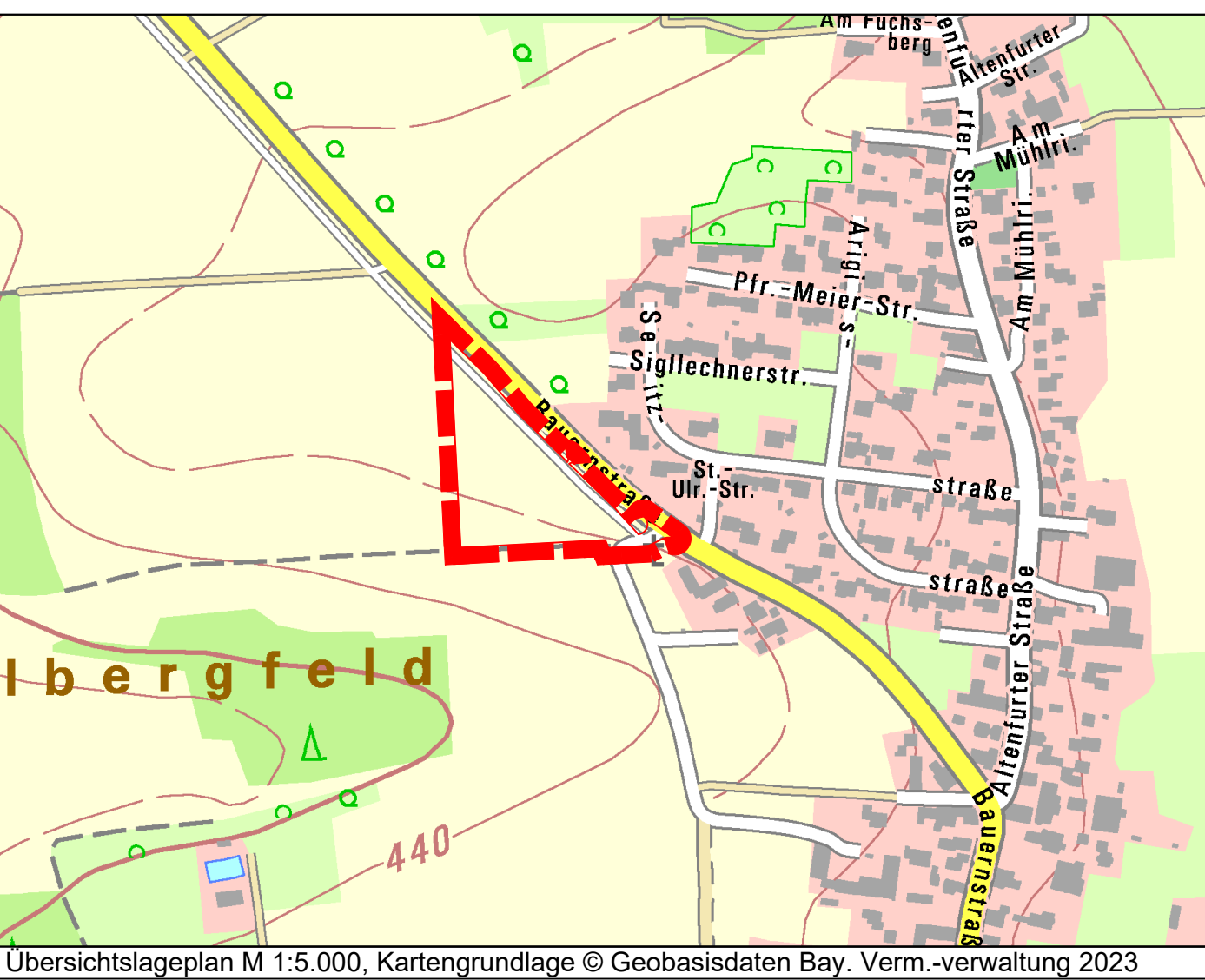
..... (Erster Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Ein-sicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Aresing, den

(Siegel)

..... (Erster Bürgermeister)



Gemeinde Aresing
St.-Martin-Str. 16
86561 Aresing

Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord" mit integriertem Grünordnungsplan			
Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A0	28.10.2024	11.11.2024	1355-1
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Brahm, Fleischhauer, Merdes Bearbeitung: Lena Lindstadt Matthias Braun Matthias Fleischhauer Pillenerdeuther Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USH-IdNr. DE315889497 Tel. (0911) 999676-0 Fax (0911) 999676-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de		Planfassung:	Vorentwurf
		Unterschrift des Planers:	
		TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekten	