

PRÄAMBEL

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Aufschiebende Wirkung

In dem in der Planzeichnung gem. Planzeichen Ziff. 16. gekennzeichneten Bereich ist eine bauliche Nutzung unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die Kreisstraße ND 6 (neu) hergestellt sowie dem Verkehr übergeben ist und die Kreisstraße ND 6 (alt) eingezogen wurde. Bis zum Eintritt der aufschiebenden Bedingung ist die bauliche Nutzung dieser Flächen mit Ausnahme der vorhandenen Kreisstraße ND 6 (alt) für Baustellenzwecke und zur Lagerung von Erdmassen zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Betrieben aus dem Bereich "Maschinenbau, Spezialtiefbau und Umwelttechnik".

Zulässig sind die der allgemeinen Zweckbestimmung "Maschinenbau, Spezialtiefbau und Umwelttechnik" dienenden

- Produktionshallen
- Lackierhallen & -Anlagen
- Lagerhallen und -flächen
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Ausstellungsräume
- Kantinen
- Forschungseinrichtungen, Labore, Schulungsgebäude
- Testflächen und Prüfstände
- Recyclingeinrichtungen
- Parkhäuser, Stellplätze

Logistikbetriebe sind nur in unmittelbarem Zusammenhang mit den zuvor genannten Betrieben zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3.2 Für die einzelnen Teilgebiete wird die maximale Wandhöhe wie folgt festgesetzt:

- Im SO I: 22 m,
- Im SO II: 18 m,
- Im SO III auf einer Grundfläche von bis zu 4.000 m² 28 m, im Übrigen 18 m
- Im SO IV 5 m

Unterer Bezugspunkt ist die nächstgelegene, im Plan festgesetzte Bezugshöhe, gemessen in 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

4. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

5. 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 versickerungsg geeignet sind und wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

6. Immissionsschutz

Wird gemäß Gutachten ergänzt

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche sind im Bereich der Pflanzgebote (siehe Nr. 7.6) durch Baum-/Strauchpflanzungen aus heimischen Arten (**vorzugsweise Artauswahl und Mindestqualität siehe Artenliste unter Hinweise**) sowie **Grünflächen** strukturreich zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Bereiche ohne planzeichnerisch dargestellte Pflanzgebote sind als artenreiche Wiesen bzw. Gras-/Krautflur (Ansaat von Regiosaatgut) herzustellen. Mindestens 10% dieser Fläche ist durch heimische Gehölzgruppen sowie Einzelbäume (**vorzugsweise Artauswahl und Mindestqualität siehe Artenliste unter Hinweise**) zu bepflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Die Pflanzungen sind im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. innerhalb der nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Innerhalb der Begrünungsbindung sind wasserdurchlässige Wegeflächen mit max. 1,5 m Breite, befestigte/überdachte Aufenthaltsbereiche (bspw. Pergola), Stützmauern und Hangbefestigungen, Flächen zum naturnahen Regenrückhalt (Erdbecken) sowie untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

- 7.2 Die Flächen für Verkehrsbegleitgrün sind mit einer regionalen und standortgeeigneten Saatgutmischung für Böschungen/Säume/Verkehrsbegleitflächen einzusäen, naturnah durch Strauchpflanzungen ([vorzugsweise Artauswahl und Mindestqualität siehe Artenliste unter Hinweise](#)) zu gestalten und wuchsabhängig zu pflegen.
- 7.3 Die Private Grünfläche ist mit einer regionalen und standortgeeigneten Saatgutmischung für Böschungen/Säume einzusäen und wuchsabhängig zu pflegen. Erschließungswege für Wartungsarbeiten der integrierten Rückhaltemulde (siehe Nr. 7.4) sind in Form von Schotterrasen zulässig.
- 7.4 Die Private Grünfläche mit Zweckbindung „Rückhaltemulde für Oberflächenwasser“ ist mit einer regionalen und standortgeeigneten Saatgutmischung für wechselfeuchte Bereiche bzw. Böschungen/Säume einzusäen und wuchsabhängig zu pflegen. Erschließungswege für Wartungsarbeiten sind in Form von Schotterrasen zulässig. Der Beckenbereich ist vor Gehölzaufwuchs freizuhalten.
- 7.5 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bestandsgehölze dauerhaft zu erhalten, sofern die Erhaltungsmaßnahmen zumutbar sind und keine Gefährdung besteht. Während Bauarbeiten ist der Bestand falls erforderlich fachgerecht zu schützen. Ausfälle sind durch Neupflanzungen standortheimischer Gehölze ([vorzugsweise Artauswahl und Mindestqualität siehe Artenliste unter Hinweise](#)) zu kompensieren.
- 7.6 Im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken ist eine mind. 2-reihige freiwachsende und abschnittsweise unterbrochene Hecke aus heimischen Sträuchern ([vorzugsweise Artauswahl und Mindestqualität siehe Artenliste unter Hinweise](#)) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzstreifen sind dabei abschnittsweise auf max. 10 m pro Abschnitt zu unterbrechen und zentral dieser Lücke mit einem standortheimischen Großbaum ([vorzugsweise Artauswahl und Mindestqualität siehe Artenliste unter Hinweise](#)) als Überhälter zu bepflanzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig, unter Einhaltung des Gestaltungskonzeptes, bis 10 m verschiebbar. Unterbrechungen und Lücken sind zulässig.
- 7.7 Zur Stellplatzbegrünung ist für je 10 ebenerdige Stellplätze ein Großbaum ([vorzugsweise Artauswahl und Mindestqualität siehe Artenliste unter Hinweise](#)) direkt eingegliedert oder angrenzend zur Stellplatzfläche zu pflanzen, fachgerecht zu Erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen angegebener Mindestqualität zu ersetzen. Stellplätze innerhalb der Baufenster sind von der Pflanzbindung ausgenommen.
- 7.8 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches
 - Wird ergänzt sobald die Flächen bekannt sind

8. Artenschutz

- 8.1 Für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Lichtemissionen des Umfeldes und angrenzender Waldflächen sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung zu vermeiden sowie allgemein durch ein Beleuchtungsmanagement zu mindern.
- 8.2 Vermeidungsmaßnahmen
- Wird ergänzt, soweit sie sich aus der saP ergeben und nicht bereits durch die ohnehin gültigen Regelungen (z.B. zur Baufeld Beräumung) abgedeckt sind.
- 8.4 CEF-Maßnahmen
- Wird ergänzt nach Ergebnis saP

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 grelle 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.
- 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 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

überragen. Die Gesamtfläche der Werbeanlage darf 5% der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.

- 11.2 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.
- 11.3 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.
- 11.4 Werbe- und Beleuchtungsanlagen, sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen (ST 2050 und ND 6) nicht beeinträchtigt werden. Werbeanlagen bedürfen der Genehmigung durch die Straßenbaubehörde. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
- 11.5 Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraum- oder Parkplatzbeleuchtungen), auch während der Bauzeit, sind so anzubringen, dass Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen (ST 2050 und ND 6) nicht beeinträchtigt werden. Auf Punkt 8.1 wird verwiesen.

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 gem. Artenliste vorzupflanzen oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 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.
- 13.2 Von dieser Höhenlage darf das zukünftige Gelände um bis zu 1,0 m nach oben und unten abweichen.
- 13.3 Zwischen den Bezugshöhen ist das Gelände entsprechend zu modellieren.
- 13.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind darüber hinaus zulässig, soweit sie der Herstellung der geplanten Geländegestalt dienen oder aus technischen Gründen erforderlich sind (Verlegung vorhandener Sparten, Herstellen einer ausreichenden Tragfähigkeit).

- 13.5 Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 3 m sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 1:1,5 (Höhe zu Länge) auszubilden. Soweit bei größeren Höhenunterschieden aus Platzgründen eine steilere Neigung erforderlich wird, ist eine Kombination aus Stützmauern, technischem Verbau und Böschungen zulässig.

Hinweise

14. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 223100 / 2 vom 10.11.2023 des Ingenieurbüros Greiner 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 auf findet, 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 der 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

- 16.1 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.

17.2 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

Ergänzung gemäß Konzept

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. Artenliste standortheimischer Gehölze sowie Fassadenbegrünung:

(Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig)

*Gehölze mit Dornen bzw. leicht giftigem Fruchtschmuck

Großbäume

(Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB)

Feld-Ahorn (Acer campestre)

Spitzahorn (Acer platanoides)
pinum)

Weiß-Birke (Betula pendula)

Hainbuche (Carpinus betulus)
coronarius)*

Winterlinde (Tilia cordata)

Vogelkirsche (Prunus avium)
steum)*

Salweide (Salix caprea)

Obstgehölze in Sorten

Artenliste Fassadenbegrünung

Sträucher

(Mindestqualität Str. 2xv 80/100)

Hasel (Corylus avellana)

Alpen-Johannisbeere (Ribes al-
pinum)

Kornelkirsche (Cornus mas)

Europ. Pfeifenstrauch (Phil.

Sal-Weide (Salix caprea)

Heckenkirsche (Lonicera xylo-
steum)

Hundsrose (Rosa canina)*

Schlehe (Prunus spinosa)*

Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)*

Hartriegel (Cornus sanguinea)*

Wilder Wein (in Sorten) Parthenocissus quinquefolia Liguster (Ligustrum vulgare)*
Kletterhortensie (in Sorten) Hydrangea petiolaris Weißdorn (Crataegus monogyna)*
Kletterrosen (in Sorten) Rosa Schwarzer Holunder (Sambucus
nigra)*
Gewöhnlicher Hopfen Humulus lupulus Felsenbirne (Amelanchier ovalis)*
Waldrebe (in Sorten) Clematis
Efeu Hedera helix
Geißblatt (in Sorten) Lonicera