

GEMEINDE ARESING



BEBAUUNGSPLAN Gerolsbacher Straße

TEXTTEIL

Aresing/Augsburg, Fassung vom 11.03.2019

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 "Gerolsbacher Straße" in der Fassung vom 11.03.2019 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am südlichen Ortsrand der Gemeinde Aresing, bestehend aus den Fl.Nrn. 640/2, 3 und 4, einer Teilfläche der Fl.Nr. 644 sowie für die Erschließung Teilflächen aus den Fl.Nrn. 165 (Schemmelweg) und 1564/4 (Gerolsbacher Str.), Gemarkung Aresing, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung in der Fassung vom 11.03.2019, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 11.03.2019.

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.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt und im Geltungsbereich jeweils als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

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

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.

3.3 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen

Die Anzahl der Vollgeschoße und die Gebäudehöhen werden durch die Zulässigkeit bestimmter Haustypen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt (Punkt 4.2).

4. Bauweise

4.1 Im Geltungsbereich sind Wohngebäude als Einzelhäuser (E) in offener Bauweise zulässig.

4.2 Haustypen

H1 (II) = E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß

Dachgeschoß ist zweites Vollgeschoß

Satteldach

- Dachneigung 35°-45°

- Wandhöhe max. 4,50m

- | | | |
|-----------|------|---|
| H2 | (II) | - Erdgeschoß mit Obergeschoß
zwei Vollgeschosse zwingend
Satteldach / Walmdach
- Dachneigung 15-25°
- Wandhöhe max. 6,30m |
| H3 | (II) | - Erdgeschoß mit Obergeschoß
zwei Vollgeschoße zwingend
Pultdach (gegeneinander versetzt)
- Dachneigung 15°-25°
- Wandhöhe max. 6,00m traufseitig |

Bei allen Gebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

4.3 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Hauptgebäude:

OK RFB EG bei Grundstücksfläche oberhalb des Erschließungsstraßenniveaus:

- maximal 30cm über natürlichem Gelände, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke/-seite.

OK RFB EG bei Grundstücksfläche höhengleich oder unterhalb des Erschließungsstraßenniveaus:

- maximal 30cm über Straßenhinterkante, gemessen in Gebäudemitte

Garagen und Nebengebäude:

- Zufahrt mit einer Steigung von max. 5%
- OK FFB max. 30cm über Straßenhinterkante, gemessen in Gebäudemitte

Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:

- OK Oberkante
- RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.
- EG Erdgeschoß

Gebäudemitte:

Mittelachse der jeweiligen der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite

Straßenhinterkante:

Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straße/Gehweg) und Privatgrundstück

Wandhöhe:

gemessen von OK Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut (entsprechend Art. 6 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 BayBO).

4.4 Geländeänderungen

Allgemeine Vorgaben:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund bzw. deren landschaftlichen Einbindung nur innerhalb der Baugrenzen und maximal bis zur OK FFB EG zulässig.

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

5. Gebäudegestaltung und -gliederung

5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4.2 angegebenen Dachformen und -neigungen. Abschleppungen oder Anbauten mit anderer

Dachneigung sind nur für Wintergärten zulässig.

Pultdächer sind gegeneinandergestellt mit jeweils gegengleicher Dachneigung auszubilden, dabei darf das Verhältnis der Dachflächen nicht kleiner als 1/3 zu 2/3 sein.

Für die Dacheindeckung 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.

Aufständerungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nicht zulässig.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben, Zwerchgiebel und -häuser sind zulässig, wobei deren First mind. 1,0m niedriger sein muß als der des Hauptdaches.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Dachlänge, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 1,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

Befinden Dachgauben und Zwerchgiebel gemeinsam auf einer Dachseite, ist eine Gesamtbreite von max. 1/2 der Dachlänge zulässig.

5.2 Firstrichtung / Gebäudestellung

Die Hauptgebäude sind mit ihrer Ausrichtung parallel zu einer Grundstücksgrenze vorzusehen.

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

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

Vor Garagen und geschlossenen Stellplätzen ist zum öffentlichen Straßenraum ein Stauraum von mindestens 5,0m Länge vorzusehen. Dieser Stauraum gilt nicht als Stellplatz und darf nicht eingefriedet werden.

6.2 Gestaltung und Positionierung

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten bzw. Bauteile sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen, diese dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäudes aufweisen. Dachbegrünungen sind zulässig; Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen.

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Baugrenzen bzw. der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden; sie sind als Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze zulässig, nicht jedoch auf Grenzen zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen (vgl. Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung) und nicht im Vorgartenbereich und in privaten Grünflächen.

Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, dort jedoch nicht im straßennahen Vorgartenbereich mit einer Tiefe

von bis zu 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie und in privaten Grünflächen.

6.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20m über Gelände bzw. Straßenhinterkante zulässig und außen an der Grundstücksgrenze zu errichten, also auch außerhalb der Ortsrandeingrünung.

Generell sind Einfriedungen kleintiergänglich mit einem Bodenabstand von ca. 10 – 15 cm Höhe zu gestalten; als Schutz vor abfließendem Oberflächenwasser ist im Norden und Osten für die Parzellen 1-3 die Errichtung eines Sockels zu den landwirtschaftlichen Flächen hin bis zu einer maximalen Höhe von 20cm zwingend festgesetzt.

Als Materialien sind Stabgitterzäune oder Holzzäune zulässig, zwischen den Privatgrundstücken und im Bereich der Ortsrandeingrünung auch Maschendrahtzäune. Flächig wirkende Materialien sind nicht 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"

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßennaher / zufahrtstnaher Hausbaum von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl gemäß Pflanzliste unter 7.4. Es wird auf den Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung als Empfehlung hingewiesen.

7.4 Ortsrandeingrünung (private Grünflächen mit Pflanzbindung)

Wo die freie Landschaft an die Baugrundstücke angrenzt, sind zu deren angemessener Einbindung in die Umgebung private Grünflächen 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 diesen Bereichen nicht zulässig, Artenauswahl z.B. gem. Pflanzliste.

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.

Es gelten folgende Pflanzdichten und -qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm
 Sträucher: 2xv., h=60-100cm, in Gruppen von 5-8 Stück je Art

Empfohlene heimische Gehölze im Landkreis ND-SOB (Auswahl):

(Haus-)Bäume (klein bis mittelgroß):	Sträucher:
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	woll. Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Bluthartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Holz-Apfel (<i>Malus sylvestris</i>)	Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>)
Holz-Birne (<i>Pyrus communis</i>)	Berberis vulgaris Berberitze
Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Trauben-Kirsche (<i>Prunus padus</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Walnuß (<i>Juglans regia</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
	Feld-Rose (<i>Rosa arvensis</i>)
	und weitere Rosenarten

sowie einheimische Obstbaumarten als Hochstämme.

Straßenbäume:

Feld-Ahorn 'Elsrijk' (*Acer campestre* 'Elsrijk')
 Spitz-Ahorn 'Columnare' (*Acer platanoides* 'Columnare')
 Baum-Felsenbirne (*Amelanchier arborea* 'Robin Hill')
 Scharlach-Kirsche 'Rancho' (*Prunus sargentii* 'Rancho')
 Thüringische Mehlbeere (*Sorbus x thuringiaca* 'Fastigiata')

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Nutzbarkeit der Gebäude zu erstellen.

- 7.5 Öffentliche Grünflächen / straßenbegleitendes Grün
 Die straßenbegleitenden Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Zufahrten zu den Privatgrundstücken sind an den festgesetzten Stellen zulässig und mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Für Baumpflanzungen (Baumreihe entlang der Gerolsbacher Straße) gilt die Pflanzliste unter 7.4, die Standorte z.B. je nach Lage der Zufahrt verschieblich.

8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

- 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
 Das Planungsgebiet ist mit Erdgas erschlossen. Die Versorgung kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes ab Frühjahr 2019 sichergestellt werden. Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernspretleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

- 8.3 Müllbehälter
Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude gestalterisch einzubinden.

Die Mülltonnen der Parzellen 4-11 (Stichstraßen) sind zur Entleerung auf den dafür vorgesehenen Flächen entlang der Gerolsbacher Straße bereitzustellen.

9 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Aresing, den

Angermeier, 1. Bürgermeister

Siegel

Hinweise

Immissionsschutz

Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch- und Staubeinwirkungen) aus der Bewirtschaftung angrenzender Landwirtschaft 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. Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen. Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

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.

Energieversorgung/Hausanschlüsse

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat von Aresing hat am 18.12.2017 beschlossen, den Bebauungsplan "Gerolsbacher Straße" 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 17.12.2018 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 20.12.2018 in der Zeit vom 28.12.2018 bis 30.01.2019 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 20.12.2018 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 11.03.2019 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan "Gerolsbacher Straße" mit Textteil und Begründung vom 11.03.2019 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Gerolsbacher Straße" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am __.__.2019 ausgefertigt.

Aresing, den __.__.2019

Angermeier, 1. Bürgermeister
Siegel

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "Gerolsbacher Straße" wurde am __.__.2019 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 __.__.2019

Angermeier, 1. Bürgermeister
Siegel

GEMEINDE ARESING



BEBAUUNGSPLAN Gerolsbacher Straße

BEGRÜNDUNG

Aresing/Augsburg, Fassung vom 11.03.2019

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 im südlichen Bereich des Gemeindegebietes von Aresing entlang der Gerolsbacher Straße. Weiter nördlich befindet sich das Baugebiet "Hänggasse" sowie dorftypische Mischnutzungen im Westen, nach Süden grenzt die freie Landschaft an, östlich befinden sich noch Siedlungssplitter, die durch diese Planung mit angebunden werden. Auf den Flächen selbst befindet sich kein baulicher Bestand.

Fläche

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt von der Gerolsbacher Straße her sowie über zwei zusätzliche Stichstraßen in den südlichen Teil des Geltungsbereiches. Ein nördliches Grundstück kann zudem über den Schemmelweg angefahren werden. Die südlichen Enden der Stichstraßen bedienen dabei als Wirtschaftsweg die angrenzende landwirtschaftliche Fläche, eine spätere Erweiterung des Baugebietes wird dadurch ermöglicht.

In den neuen Stichstraßen ist auch die Anbindung für Ver- und Entsorgungseinrichtungen an nahegelegene Bestandsleitungen in der Gerolsbacher Straße vorgesehen, diese wird ab dem Einmündungsbereich des Schemmelweges in die Gerolsbacher Straße in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Ertüchtigung der Erschließungsfunktion ab diesem Punkt mit vorsehen zu können. Die Ver- und Entsorgung ist damit gesichert.

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Wohnumfeld geachtet.

Gebäude und Gestaltung

Ziel dieser Planung ist es, sowohl den bauwilligen Bürgern eine gewisse Vielfalt an Haustypen anbieten zu können, als auch das Ortsbild in angemessener Weise zu wahren. Daher sind insgesamt nur drei Haustypen im Geltungsbereich zulässig, die an dem nahegelegenen Baugebiet 'Hänggasse' orientiert sind, um die Ansicht des Ortes und die Ortseinfahrt mit einer dem ländlichen Raum angemessenen Bebauung zu gestalten. Hierzu zählen 'klassische' Gebäude des Haustyps 1 (II als E+D, steiles Satteldach) sowie zweigeschoßige Bauten, die Dachformen sind hier freier gehalten und lassen neben einem flachgeneigten Satteldach auch ein Walmdach (mit der Sonderform Zeldach, geeignet für nahezu quadratische Baukörper) und ein Pultdach mit gegeneinandergestellten Dachflächen zu.

Naturschutz und Grünordnung

Das Areal weist als bisherige landwirtschaftliche Fläche keine ökologisch hochwertigen Binnenstrukturen auf. Die flach beginnende Böschung nach Norden wird durch zu Zufahrten nur gering tangiert.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch Festsetzungen für Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken mittels eines Hausbaumes im Zufahrtbereich und die Anlage einer Baumreihe entlang der Gerolsbacher Straße.

Für die notwendige Eingrünung zur freien Landschaft sind auf Privatgrund Flächen mit entsprechenden Auflagen zur Bepflanzung vorgesehen. Hierzu sind eine freiwachsende Strauchhecke sowie eingestreute Einzelbäume auf einer Tiefe von 5m zur dauerhaften Einbindung in die Landschaft festgesetzt.

Während üblicherweise sockellose Einfriedungen vorgeschrieben werden, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, muß in diesem Fall auf der Nord- und Ostseite entlang der Ortsrandeingrünung zu den landwirtschaftlichen Flächen hin die Errichtung eines Sockels zugelassen werden. Aufgrund der Hangneigung zu den Bauflächen hin besteht bei entsprechenden Regenfällen die Gefahr, daß Oberflächenwasser und ausgewaschenes Erdreich die Baugrundstücke und womöglich die Gebäude beeinträchtigt. Die Gefahrenabwendung und der Schutz des Eigentums wurden in diesem Fall also entsprechend höher bewertet.

Immissionsschutz

Das überplante Areal befindet sich örtlich im Einwirkungsbereich der südlich gelegenen BAUER Maschinen GmbH auf Fl.-Nr. 678 der Gem. Aresing sowie des östlich angrenzenden Metallbaubetriebes Feige. Gemäß der festgesetzten Betriebszeiten für den Betrieb BAUER Maschinen GmbH wird der zulässige Immissionsrichtwert durch diesen Betrieb an der Südseite des nächstgelegenen Wohnhauses des dargestellten WA somit tags und nachts eingehalten.

Für den Metallbaubetrieb Feige wird in Anlehnung der vorgelegten Betriebsbeschreibung mit Einstufung als Kleinbetrieb der Minimalabstand zwischen Metallbaubetrieb und geplanter Bebauung eingehalten. Grundlage für die Beurteilung sind die entsprechenden VDI-Richtlinien sowie die Studien "Handwerk und Wohnen" des TÜV Rheinland (1993/2005).

Bei Errichtung und Betrieb der genehmigten Lackieranlage auf dem Areal des Metallbaubetriebes sind mindestens die immissionsschutzfachlichen Anforderungen gemäß des baurechtlichen Genehmigungsbescheides vom 17.02.2004 einzuhalten. Demzufolge werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die nächstgelegene geplante Bebauung einwirken. Es wird aber darauf hingewiesen, dass dennoch zulässige Geruchswahrnehmungen erfolgen können.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die vorliegende Planung der Gemeinde Aresing umfasst die Überplanung zweier bisheriger landwirtschaftlicher Fläche als Allgemeines Wohngebiet.

Ziel ist es, die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern, indem für Bauwillige aus

der Gemeinde Bauflächen angeboten werden können. Durch die Erschließung des Baugebiets wird der bestehenden Nachfrage an Wohnbauflächen Rechnung getragen. Die Erschließung und Anordnung der Wohnbebauung erfolgt im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung und arrondiert die Ortslage insbesondere durch den baulichen Anschluß der östlich gelegenen Siedlungssplitter.

4. 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. $6,400\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,30 = \text{ca. } 1.920\text{m}^2$ 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.

5. Ver- und Entsorgung

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

6. Flächenübersicht

(Angaben in m^2 -ca. lt. Bebauungsplanzeichnung)

gesamter Geltungsbereich:	10.400 m^2
Allgemeines Wohngebiet	6.400 m^2
Ortsrandeingrünung	1.170 m^2 (priv. Grünflächen m. Pflanzbindung)
Erschließungsflächen:	2.030 m^2
Straßenbegleitgrün etc.	800 m^2

7. 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.