

# GEMEINDE ARESING

---



## **BEBAUUNGSPLAN HUFSTRASSE 8a OT NIEDERDORF**

### **TEXTTEIL**

Aresing/Augsburg, Fassung vom 18.01.2021

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) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan "Hufstraße 8a" in der Fassung vom 18.01.2021 als

## SATZUNG

### 1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Niederdorf, Gemeinde Aresing, bestehend aus der Fl.Nr. 361/1 Gem. Niederdorf, gilt die vom Ing.büro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteter Grünordnung in der Fassung vom 18.01.2021, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 18.01.2021.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als

Allgemeines Wohngebiet (WA)

i. S. des §3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.  
Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind festgesetzt und im Geltungsbereich als Höchstgrenze zulässig.

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

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.

### 4. Bauweise

#### 4.1 Im Geltungsbereich ist ein Wohngebäude als Einzelhaus in offener Bauweise zulässig.

- II
  - Erdgeschoß mit Obergeschoß
  - zwei Vollgeschoße maximal
  - Walmdach, Satteldach, Dachneigung 15°-25°
  - Wandhöhe: max. 6,50m traufseitig

#### 4.2 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

##### Hauptgebäude und Garage:

**OK RFB EG** maximal 40cm über OK Erschließungsstraße gemessen im Bereich der Zufahrt in der Mitte der Garage

##### Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:

OK Oberkante

RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

EG Erdgeschoß

**Wandhöhe:**

gemessen von OK RFB EG bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut

- 4.3 Geländeänderungen  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden zu deren Angleichung an den gewachsenen Grund soweit zulässig bis max. +/-40cm, ausgehend vom natürlichen Gelände. Über die Fläche ist ein fließender Übergang zur Landschaft zu schaffen.

**5. Gebäudegestaltung und -gliederung**

- 5.1 Dachformen und -deckung  
Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer entsprechend 4.1; für die Eindeckung geneigter Dächer sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun oder grau bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig. Für Wintergärten, untergeordnete Bauteile und Nebengebäude sind auch andere Dachneigungen und -deckungen zulässig.  
Aufständerungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nicht zulässig.
- 5.2 Firstrichtung  
Der First des Hauptgebäudes hat in dessen Längsrichtung zu verlaufen.
- 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, Zufahrt  
Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen, diese sind als Garagen und Carports innerhalb der Baugrenzen bzw. auf den markierten Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Die Zufahrt zum Grundstück ist nur von der Hufstraße aus an der festgesetzten Stelle zulässig; weitere Zufahrten sind nicht zulässig.
- 6.2 Gestaltung und Positionierung  
Garagen sind in der selben Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen, wie das Hauptdach. Dachbegrünungen sind zulässig. Carports dürfen zudem auch transparente Deckungen aufweisen.  
Untergeordnete Bauteile und sonstige Nebengebäude, wie Gartenhäuser, Geräteschuppen etc., sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie und in den privaten Grünflächen der Ortsrandeingrünung.
- 6.3 Einfriedungen  
Sofern ein Zaun errichtet wird, ist dieser zwingend außen an der Grundstücksgrenze zu errichten, also auch außerhalb der Ortsrandeingrünung.  
Generell sind Einfriedungen kleintiergängig mit einem Bodenabstand von 10 bis 15 cm Höhe zu gestalten. Als Materialien sind Stabgitterzäune und Holzzäune zulässig, zwischen den Privatgrundstücken und dem 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"

Im Vorgartenbereich ist ein straßennaher / zufahrtstnaher Hausbaum (vgl. Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung, Lage variabel) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl z.B. gemäß Pflanzliste Ortsrandeingrünung, heimische Obstbaumsorten.

### 7.4 Ortsrandeingrünung (private Grünflächen)

Zur angemessenen Einbindung des Baugrundstückes in die Umgebung ist am Übergang zur freien Landschaft eine private Grünfläche 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 diesem Bereich nicht zulässig, die Ortsrandeingrünung nur mit folgenden Gehölzen zulässig, die als gebietseigen zertifiziert sein müssen. Das Zertifikat ist der UNB vorzulegen.

Pflanzliste für die Ortsrandeingrünung:

Bäume: Linde (*Tilia cordata*) Vogelkirsche (*Prunus avium*) Feldahorn (*Acer campestre*) Hainbuche (*Carpinus betulus*) Eberesche (*Sorbus aucubaria*)

Sträucher: Schneeball (*Viburnum lantana*) Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) Haselnuss (*Coryllus avellana*) Liguster (*Ligustrum vulgare*) Hundsröse (*Rosa canina*) Schlehe (*Prunus spinosa*) Kornelkirsche (*Cornus mas*) Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*) Feld-Rose (*Rosa arvensis*)

Es gelten folgende Pflanzdichte und -qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm

Sträucher: 2xv., h=60-100cm, in Gruppen von 5-8 Stück je Art

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.

**8. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft**

- 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  
Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

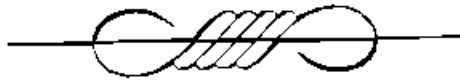
**9 Inkrafttreten**

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 landwirtschaftlicher Nutzflächen hingewiesen.

**Altlasten**

Im Umgriff des Planungsbereiches sind lt. derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die behördlicherseits vorgegebenen Maßnahmen zu beachten.

**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 (DWA-Merkblatt M 153).

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die DWA-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die jeweiligen aktualisierten Technischen Regeln (TRENKW und TREN OG) dazu wird hingewiesen. Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

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.

**Abfallentsorgung:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Müllgefäße außerhalb der Stichstraße aufzustellen sind.

**Bayernwerk AG**

Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG. Es wird auf Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen von beiderseits je 10,0 m zur Leitungsachse und für 20-kV-Doppelfreileitungen von beiderseits je 15,0 m zur Leitungsachse hingewiesen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

**Verfahrensvermerke**

## Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat von Aresing hat am 25.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan "Hufstraße 8a" 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 07.09.2020 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 21.10.2020 in der Zeit vom 02.11.2020 bis 03.12.2020 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 27.10.2020 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 18.01.2021 behandelt und abgewogen.

## Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan "Hufstraße 8a" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 18.01.2021 als Satzung beschlossen.

## Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Hufstraße 8a" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am \_\_.\_\_.2021 ausgefertigt.

Aresing, den \_\_.\_\_.2021

---

Angermeier, 1. Bürgermeister

Siegel

## Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "Hufstraße 8a" wurde am \_\_.\_\_.2021 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 \_\_.\_\_.2021

---

Angermeier, 1. Bürgermeister

Siegel

# GEMEINDE ARESING

---



## **BEBAUUNGSPLAN HUFSTRASSE 8a OT NIEDERDORF**

### **BEGRÜNDUNG**

Aresing/Augsburg, Fassung vom 18.01.2021

---

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 am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Niederdorf der Gemeinde Aresing östlich der Hufstraße. Nördlich und westlich befinden sich dorftypische Siedlungsstrukturen, ansonsten grenzt die freie Landschaft an. Auf der überplanten Fläche befindet sich kein baulicher Bestand.

### **Fläche**

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.200m<sup>2</sup>.

### **Infrastruktur und Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt unmittelbar von der Hufstraße; über diese erfolgt auch die Anbindung für Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Ver- und Entsorgung ist somit gesichert.

### **Gebäude und Gestaltung**

Ziel dieser Planung ist es, dem Eigentümer die Errichtung eines Wohnhauses in zeitgemäßer Bauweise zu ermöglichen. Mit dem Gebäudebestand auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird die Ortsrandlage arrondiert.

### **Naturschutz und Grünordnung**

Das Areal weist als bisherige landwirtschaftliche Fläche keinen Grünbestand auf. Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

Für die notwendige Eingrünung nach Norden und Osten sind auf Privatgrund entsprechenden Auflagen zur Bepflanzung vorgesehen; es wird eine freiwachsende Strauchhecke mit eingestreuten Einzelbäumen auf einer Tiefe von 5m zur angemessenen Einbindung in die Landschaft festgesetzt.

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

Die vorliegende Planung der Gemeinde Aresing umfasst die Überplanung einer bisherigen Außenbereichsfläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet.

Ziel ist es, dem Eigentümer auf eigenem Grund die Errichtung eines Wohngebäudes mit einem Büro zur eigenen gewerblichen Nutzung zu ermöglichen. Die Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen im unmittelbaren Anschluß an die Wohnbebauung unterstreicht das Ziel des sparsamen Flächenverbrauches in der freien Landschaft durch Nutzung von Nachverdichtungspotentialen im Siedlungsbereich.

## **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.  $640\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,30 = \text{ca. } 190\text{m}^2$  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 ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz in der Hufstraße.

## **6. Flächenübersicht**

(Angaben in  $\text{m}^2$ -ca. lt. Bebauungsplanzeichnung)

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| gesamter Geltungsbereich: | 1.200 $\text{m}^2$ |
| Allgemeines Wohngebiet    | 650 $\text{m}^2$   |
| private Grünflächen       | 550 $\text{m}^2$   |
| davon Ortsrandeingrünung  | 275 $\text{m}^2$   |

## **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.

