

GEMEINDE ARESING



BEBAUUNGSPLAN Kabisstraße 10

TEXTTEIL

Aresing/Augsburg, Fassung vom 28.01.2019

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 "Kabisstraße 10" in der Fassung vom 28.01.2019 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Aresing, bestehend aus der Fl.nr. 441/1 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 439 (Straße), Gemarkung Aresing, gilt die vom Ing.büro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteter Grünordnung in der Fassung vom 28.01.2019, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 28.01.2019.

2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als

Reines Wohngebiet (WR)

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.

GRZ = 0,30 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
 - Satteldach
 - Dachneigung 15°-25°
 - Wandhöhe max. 6,30m traufseitig

4.2 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Hauptgebäude:

OK RFB EG maximal 30cm über OK Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt

Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:

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

Wandhöhe:

gemessen von OK RFB bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut in Gebäudemitte Traufseite

Gebäudemitte:

Mittelachse der jeweiligen Gebäudeseite

4.3 Geländeveränderungen

Allgemeine Vorgaben:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.

5. Gebäudegestaltung und -gliederung

5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer entsprechend 4.1; 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. Für Wintergärten 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, Carports oder offene Stellplätze innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Zufahrt zum Grundstück ist nur von der Kabisstraße aus an der festgesetzten Stelle zulässig; weitere Zufahrten, z.B. vom Feldweg aus, sind nicht zulässig.

6.2 Gestaltung und Positionierung

Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen, diese dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäudes aufweisen. Dachbegrünungen sind zulässig; bei Dachneigungen unter 15° sind auch Blecheindeckungen zulässig, Carports dürfen zudem auch transparente Deckungen aufweisen.

Sonstige Nebengebäude wie Gartenhäuser, Geräteschuppen etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich oder 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 Ortrandeingrünung. Einfriedungen zur freien Landschaft sind ohne Sockel zu errichten, am Boden muss für Kleintiere ein Durchlaß von ca. 10 – 15 cm Höhe freibleiben; die Gesamthöhe darf maximal 1,20m betragen. Als Materialien sind Stabgitterzäune, Maschendrahtzäune oder Holzzäune 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 gemäß Pflanzliste.

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, 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 Pflanzdichte 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):

Bäume (klein bis mittelgroß):
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Feldahorn (Acer campestre)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Holz-Apfel (Malus sylvestris)
 Holz-Birne (Pyrus communis)
 Mehlbeere (Sorbus aria)

Sträucher:
 woll. Schneeball (Viburnum lantana)
 Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
 Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Haselnuß (Corylus avellana)
 Berberis vulgaris Berberitze
 Liguster (Ligustrum vulgare)

Trauben-Kirsche (*Prunus padus*) Hundsrose (*Rosa canina*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*) Schlehe (*Prunus spinosa*)
Walnuß (*Juglans regia*) Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Feld-Rose (*Rosa arvensis*) u.a. Sorten
Scharlach-Kirsche (*Prunus sargentii*)
Felsenbirne, Robin Hill' (*Amelanchier arborea*)
Zierapfel 'Evereste oder .Butterball' (*Malus Hybride* in Sorten)
Essbare Eberesche (*Sorbus aucuparia* ,Edulis)
Kleinkronige Winter-Linde (*Tilia cordata* ,Rancho')

sowie einheimische Obstbaumarten als Hochstämme

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

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 Fernsprengleitungen 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.

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.

Auf das Überschwemmungsgebiet der Weilach wird hingewiesen.

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.



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat von Aresing hat am 29.10.2018 beschlossen, den Bebauungsplan "Kabisstraße 10" 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 29.10.2018 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 23.11.2018 in der Zeit vom 04.12.2018 bis 07.01.2019 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 30.11.2019 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 28.01.2019 behandelt und abgewogen.

Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.01.2019 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 27.03.2019 in der Zeit vom 05.04.2019 bis 23.04.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 01.04.2019 die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 06.05.2019 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan "Kabisstraße 10" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 06.05.2019 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Kabisstraße 10" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am __.__.2019 ausgefertigt.

Aresing, den __.__.2019

Angermeier, 1. Bürgermeister

Siegel

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "Kabisstraße 10" wurde am __.__.2018 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 Kabisstraße 10

BEGRÜNDUNG

Aresing/Augsburg, Fassung vom 28.01.2019

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 nördlichen Bereich des Gemeindegebietes von Aresing östlich der Kabisstraße. südlich 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. 900m².

Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt unmittelbar von der Kabisstraße; 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 Ortseingangssituation arrondiert, die Festsetzungen für das Gebäude sichern das Ortsbild.

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 Reinen Wohngebiet.

Ziel ist es, dem Eigentümer auf eigenem Grund die Errichtung eines Wohngebäudes 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 am Siedlungsrand.

4. Hinweise zum Verfahren nach 13b BauGB

Das Planungsziel ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes im Sinne des §3 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 10.000m^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 Kabisstraße.

6. Flächenübersicht

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

gesamter Geltungsbereich:	970 m^2
Reines Wohngebiet	640 m^2
private Grünflächen	270 m^2 (inkl. Lage der Ortsrandeingrünung)
so. Flächen	60 m^2 (Straßenbegleitgrün/Zufahrt)

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.

