

GEMEINDE ARESING



BEBAUUNGSPLAN Lenbachstraße 20b

TEXTTEIL

Aresing/Augsburg, Fassung vom 27.05.2019

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 "Lenbachstraße 20b" in der Fassung vom 29.10.2018 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Aresing, bestehend aus der Fl.Nr. 265 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 267/3, Gemarkung Aresing, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteter Grünordnung, in der Fassung vom 27.05.2019 die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 27.05.2019.

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 Grundflächen

Die maximalen Grundflächen für Haupt- und Nebengebäude (GF-H bzw. GF-N) innerhalb der Bauräume 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.

$$\text{GF-H} = 220\text{m}^2 \quad \text{GF-N} = 330\text{m}^2$$

Außerhalb der Bauräume sind sonstige genehmigungsfreie Nebenanlagen, ausgenommen Garagen und Carports, bis zu einer Gesamtfläche von maximal 70m² zulässig.

3.2 Anzahl der Wohnungen

Im Geltungsbereich sind pro Einzelhaus (E) maximal 2 Wohnungen zulässig.

3.3 Die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Bauweise

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

Hauptgebäude: II - Erdgeschoß mit Obergeschoß
zwei Vollgeschoße maximal
Pultdach (gegeneinander versetzt)
- Dachneigung 10°-20°
- Wandhöhe max. 6,30m traufseitig

Nebengebäude: I - nur Erdgeschoß
- geneigte Dächer als:
Satteldach, Dachneigung 15-20° 35-45°
Pultdach, Dachneigung 10°-20°
- Wandhöhe max. 3,80m traufseitig

4.2 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Hauptgebäude:

OK RFB EG maximal 422,90 ü.NN

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 der Traufseite

Gebäudemitte:

Mittelachse der jeweiligen Gebäudeseite

4.3 Geländeänderungen

Allgemeine Vorgaben:

Aufschüttungen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund sind nur innerhalb der Baugrenzen und maximal bis zur OK RFB EG zulässig.

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

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 erdgeschoßige Anbauten und Wintergärten sind auch andere Dachneigungen und -deckungen 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 Nebengebäude sind auch einseitige Pultdächer 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

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen, diese sind als Garagen, Carports oder offene Stellplätze 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; Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen.

6.3 Einfriedungen

Werden Einfriedungen errichtet, so sind diese außerhalb der Ortsrandeingrünung vorzusehen. 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 Ortsrandeingrünung (private Grünflächen)

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ist zu dessen angemessener Einbindung in die Umgebung eine Pflanzbindung auf der privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Angelehnt an den Grünbestand auf dem Gesamtgrundstück ist hier die Pflanzung von 4 weiteren Obstbäumen (heimische Sorten, Hochstämme) im dargestellten Bereich festgesetzt. Die Baumstandorte sind dabei variabel.

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.

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

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 Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

8.3 Bestandsleitung

Im Geltungsbereich verläuft ein Sammelkanal DN 800 im westlichen Bereich entlang des Gebäudebestandes von Norden in Richtung Lenbachstraße im Süden. Der Kanalverlauf ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt; dessen Funktion ist zu gewährleisten, vor Arbeiten in diesem Bereich ist dessen Lage daher unbedingt zu prüfen.

8.4 Entsorgung

Die Abfallgefäße des geplanten Grundstückes müssen zur Entleerung außerhalb der Stichstraße bereitgestellt werden.

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

Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat von Aresing hat am 29.10.2018 beschlossen, den Bebauungsplan "Lenbachstraße 20b" in Aresing im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufzustellen.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung 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 30.11.2018 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 11.02.2019 behandelt und abgewogen.

Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.02.2019 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 05.04.2019 in der Zeit vom 17.04.2019 bis 20.05.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 16.04.2019 die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 27.05.2019 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan "Lenbachstraße" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 27.05.2019 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Lenbachstraße 20b" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am __.__.2019 ausgefertigt.

Aresing, den __.__.2019

Angermeier, 1. Bürgermeister

Siegel

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "Lenbachstraße 20b" 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 Lenbachstraße 20b

BEGRÜNDUNG

Aresing/Augsburg, Fassung vom 27.05.2019

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 nördlich der Lenbachstraße. Nordwestlich befinden sich Baugebiete und dorftypische Siedlungsstrukturen, östlich grenzt die freie Landschaft mit dem Wasserlauf der Weilach an, unmittelbar südlich befindet sich die zeilenartige Bebauung entlang der Lenbachstraße. Auf der überplanten Fläche befindet sich bereits baulicher Bestand (Nebengebäude) sowie umfangreiche Grünstrukturen.

Fläche

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,25ha.

Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt von der Lenbachstraße her über eine Stichstraße, die in eine Privaterschließung mündet.

Hier befindet sich auch die Anbindung für Ver- und Entsorgungseinrichtungen zum bisherigen Gebäudebestand.

Die Ver- und Entsorgung ist auch jetzt schon gesichert.

Gebäude und Gestaltung

Ziel dieser Planung ist es, der Eigentümerfamilie eine die Errichtung eines Wohnhauses in zeitgemäßer Bauweise zu ermöglichen. Die wenig einsehbare Lage, umringt von anderen Wohngebäuden und Grünbestand, lässt auch individuelle Bauformen wie ein Pultdach mit gegeneinandergestellten Dachflächen zu. Die Festsetzungen für Wandhöhen, Dachneigung und Höhenlage sichern das Ortsbild.

Naturschutz und Grünordnung

Das Areal weist als bisherige Gartenfläche zum Bestand im Süden und zur Ostseite hin einen umfangreichen Grünbestand auf, der für die Planung erfasst und dargestellt wurde; daraus ist auch ersichtlich, daß auf dessen Erhalt und Einbindung in die Gestaltung großer Wert gelegt wurde.

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

Für die notwendige Eingrünung nach Norden ist auf dem privaten Gartenareal die Ergänzung des Bestandes durch 4 weitere Obstbäume festgesetzt. Dies unterstreicht die bisherige Ausprägung des Übergangs von der Gartennutzung ins Offenland.

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, der Eigentümerfamilie auf eigenem Grund die Errichtung eines weiteren 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 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. $1.400\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,30 = \text{ca. } 420\text{m}^2$ 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 Lenbachstraße.

6. Flächenübersicht

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

gesamter Geltungsbereich:	2.540 m^2
Allgemeines Wohngebiet:	2.200 m^2
private Grünflächen m .Gehölzbestand	510 m^2
priv. Grünflächen/Ortsrandeingrünung	345 m^2
Zuwegung	95 m^2

7. Auswirkungen

Die geplante Ausweisung der Baufläche lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

