

GEMEINDE ARESING



BEBAUUNGSPLAN Ortsstraße 1a und 2a

TEXTTEIL

Aresing/Augsburg, Fassung vom 27.07.2020

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), 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 "Ortsstraße 1a und 2a" in der Fassung vom 27.07.2020 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am südlichen Ortsrand der Ortsteiles Niederdorf der Gemeinde Aresing, bestehend aus Teilflächen der Fl.Nrn. 491 und 567, Gemarkung Niederdorf, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteter Grünordnung, in der Fassung vom 27.07.2020 die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 27.07.2020.

Weiterer Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Schalltechnische Untersuchung 6939.0/2020 vom 27.02.2020 der IB Kottermair GmbH, Altomünster.

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. Es erfolgt eine Zonierung in 2 Teilbereiche WA1 und WA2 gemäß Darstellung in der Planzeichnung. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 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.

3.3 Die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Bauweise

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

H1	II	- Erdgeschoß mit Obergeschoß
		- zwei Vollgeschoße maximal
		- Satteldach (symmetrisch)
		- Dachneigung 15°-25°
		- Wandhöhe max. 6,30m

H2	II = E + D	- Erdgeschoß mit Dachgeschoß
		Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß
		Satteldach (symmetrisch)
		- Dachneigung 30°-40°
		- Wandhöhe max. 5,25m

4.2 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Hauptgebäude / Garagen:

OK RFB EG maximal 30cm über OK Straßenhinterkante, gemessen mittig in der Garagenzufahrt

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 im Mittel der Traufseiten.

Traufhöhe:

Gemessen von OK RFB bis OK Dachrinne im Mittel der Traufseite

4.3 Geländeänderungen

Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Abgrabungen, z.B. zur Freilegung des Kellergeschosses sind generell nicht zulässig.

Auffüllungen sind zur Anpassung des Geländes an die Gebäudelage (Garage) und die Terrasse bis zum Terrassenniveau zulässig und so auszuführen, dass das Kellergeschoß weitgehend im Erdreich liegt. Der Geländeverlauf ist großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen.

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.

Aufständerungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nicht zulässig.

5.2 Dachüberstand

Generell:

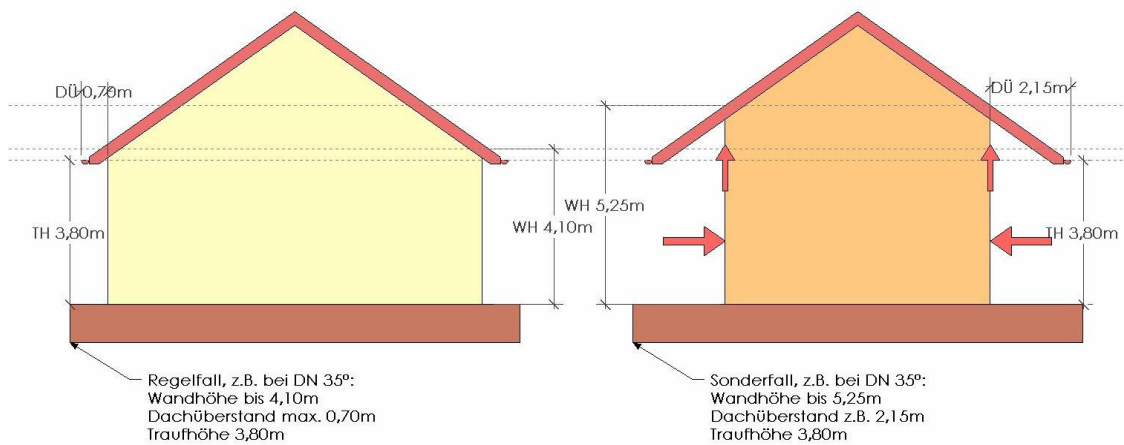
Der Dachüberstand darf allseitig maximal 70cm betragen.

WA2 / Haustyp H2 als Holz-/Blockhaus:

Wird ein Gebäude im WA2 als Holz-/Blockhaus errichtet, so ist als Maßnahme des konstruktiven Holzschutzes folgende Regelung anzuwenden:

Bei einer Wandhöhe von mehr als 4,10m ist ein bei gleichbleibender Dachneigung entsprechend verlängerter Dachüberstand vorzusehen, so daß eine maximale Traufhöhe von 3,80m nicht überschritten wird.

Vgl. dazu nachfolgende Schemaskizze.



DN = Dachneigung, DÜ = Dachüberstand, TH = Traufhöhe, WH = Wandhöhe

5.3 Firstrichtung

Der First des Hauptgebäudes hat in dessen Längsrichtung zu verlaufen.

5.4 Sonstiges

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sowie grelle Farbgebungen für Anstriche und Oberflächen sind unzulässig. Gebäude in Holzbauweise (Holztafel-/ständerbauweise) sind generell zulässig, Blockhäuser nur beim H2 im WA2.

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. Tief-/Kellergaragen sind unzulässig.

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 Stabgitter-, Maschendraht- oder Holzzäune zulässig.

6.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, dort jedoch nicht im straßennahen Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie und nicht in privaten Grünflächen.

Im WA1 sind Terrassenüberdachungen auch außerhalb der Baugrenzen 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 ABGB.

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 der Bauflächen 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. Für die Ortsrandeingrünung dürfen nur gebietseigene Pflanzen und Saaten verwendet werden, ein Nachweis darüber ist der Unteren Naturschutzbehörde UNB vorzulegen. 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.

7.5 Pflanzdichte, Pflanzqualitäten, Artenauswahl

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*)

Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Walnuß (*Juglans regia*)

Feld-Rose (*Rosa arvensis*) u.a. Sorten

Scharlach-Kirsche (*Prunus sargentii*)

Sträucher:

woll. Schneeball (*Viburnum lantana*)

Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)

Berberis vulgaris Berberitze

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

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

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 und versiegelten Oberflächen dem Untergrund zuzuführen und auf dem Grundstück über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern. Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig; diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

8.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung der Neubauten mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

9. Immissionsschutz

Sofern Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 an den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags und/oder 45 dB(A) nachts liegen, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Orientierungswerte eingehalten sind, belüftet werden können.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen.

Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc.) zulässig.

Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau" zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass sowohl die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen") bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten, als auch die Anforderun-

gen zwischen fremden, schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnungen) gewährleistet sind.

10. 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.

Für weitere Maßnahmen zum Immissionsschutz wird auf die Schalltechnische Untersuchung 6939.0/2020 der Fa. Kottermair verwiesen, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

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.



Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat von Aresing hat am 29.07.2019 beschlossen, den Bebauungsplan "Ortsstraße 1a und 2a" 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 29.07.2019 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 22.08.2019 in der Zeit vom 30.08.2019 bis 07.10.2019 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 27.08.2019 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 22.06.2020 behandelt und abgewogen.

Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2020 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 23.06.2020 in der Zeit vom 02.07.2020 bis 17.07.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 30.06.2020 die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 27.07.2020 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan "Ortsstraße 1a und 2a" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 27.07.2020 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Ortsstraße 1a und 2a" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung, schalltechnische Untersuchung) am __.__.2020 ausgefertigt.

Aresing, den __.__.2020

Angermeier, 1. Bürgermeister

Siegel

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "Ortsstraße 1a und 2a" wurde am __.__.2020 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 __.__.2020

Angermeier, 1. Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE ARESING



BEBAUUNGSPLAN Ortsstraße

BEGRÜNDUNG

Aresing/Augsburg, Fassung vom 27.07.2020

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.

Raumordnung

Gemäß Äußerung der Höheren Landesplanungsbehörde steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

2. Städtebauliche Situation

Das überplante Areal liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Niederdorf der Gemeinde Aresing beiderseits der Ortsstraße. Nördlich befinden sich Hofstellen und dorftypische Siedlungsstrukturen, westlich, südlich und östlich grenzt die freie Landschaft an. Auf der überplanten Fläche befindet sich bisher kein baulicher Bestand oder bedeutsame Grünstrukturen.

Fläche

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,24ha.

Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung beider Bauflächen erfolgt über Zufahrten von der Ortsstraße her, hier befindet sich auch die Anbindung zu den Versorgungseinrichtungen. Die Ver- und Entsorgung ist damit gesichert.

Gebäude und Gestaltung

Ziel dieser Planung ist es, den Eigentümern die Errichtung je eines Wohnhauses zu ermöglichen. Die Festsetzungen für Wandhöhen, Dachneigung und Höhenlage sichern das Ortsbild.

Insbesondere beim Haustyp H2 wurde daher festgesetzt, dass bei einem Holz-/Blockhaus die zur Erzielung eines verbesserten konstruktiven Holzschutzes erforderliche größere Wandhöhe nur in Verbindung mit einem entsprechend weiteren Dachüberstand zulässig ist, um diese Wandhöhe so in ihrer Wirksamkeit auch wieder zu mindern.

Naturschutz und Grünordnung

Das Areal weist als bisherige landwirtschaftliche Fläche keinen Grünbestand auf. Bei den Festsetzungen für Pflanzungen und Ortsrandeingrünung wurde auf ein angemessenes Orts- und Landschaftsbild geachtet.

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

Außerdem wird festgesetzt, dass für die Ortsrandbepflanzung nur gebietseigene Pflanzen und Saaten verwendet werden dürfen und Nachweise darüber der UNB vorzulegen sind. Die gesetzliche Regelung zur Verwendung gebiets-eigener Pflanzen betrifft aus Sicht der UNB auch die Ortsrandeingrünung. Die Eingrünung ist dazu da, die Einbindung der neuen Bauflächen in die Landschaft zu gewährleisten und als solches auch Bestandteil der freien Landschaft. Gerade die Übergangsbereiche sind aus natur- und artenschutzrecht-

lichen Gründen von besondere Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Verwendung "Gebietseigener Gehölze" ist hier von ganz besonderer Bedeutung. Ausnahmen dazu kann nur die zuständige Regierung erteilen.

3. Ziel und Zweck der Planung, Standort

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

Ziel ist es, den Eigentümern auf eigenem Grund die Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen. Eine Alternativenprüfung brachte keine anderen realisierbaren Standorte zutage, da andere Flächen sich nicht im Eigentum der Bauherren befinden bzw. nicht im Anschluß an deren Grundstücke liegen.

Gerade die hier gegebene Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen im unmittelbaren Anschluß an die bestehende 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. $1.600\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,30 = \text{ca. } 480\text{m}^2$ 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 Ortsstraße. Eine Versorgung mit Erdgas durch die Energienetze Bayern ist möglich.

6. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 6939.0 / 2020 - SF der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 27.02.2020 angefertigt, um die Lärmimmissionen im Plangebiet quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des §50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im

Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

Die Berechnungen ergaben für den Straßenverkehrslärm der St 2045 in weiten Teilen des Plangebietes Überschreitungen der betreffenden Orientierungswerte der DIN 18005. Diese sind durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

7. Flächenübersicht

(Angaben in m²-ca. lt. Bebauungsplanzeichnung)

gesamter Geltungsbereich:	2.400m ²
Allgemeines Wohngebiet:	1.600m ²
priv. Grünflächen/Ortsrandeingrünung:	540m ²
Straßenbegleitgrün:	160m ²

8. 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.

