

GEMEINDE ARESING

LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „RETTENBACH-WEST“

GEMEINDE ARESING

LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „RETTENBACH-WEST“

- SATZUNG -

Fassung vom 11.03.2013, geändert am 01.07.2013

Verfasser:

Wipfler PLAN

Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/Ilm

Tel.: 08441/5046-0

Fax.: 08441/490204

e-mail: info@wipflerplan.de

TEIL A: SATZUNGSTEXT

Gemeinde Aresing beschließt

aufgrund der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
des §18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -
BauNVO)
und der Planzeichenverordnung (PlanzVO)
jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

den Bebauungsplan „Rettenbach-West“ als Satzung.

§1 Allgemeine Vorschriften

Der Bebauungsplan „Rettenbach-West“ ersetzt mit seiner Rechtswirksamkeit folgende rechtskräftige Bebauungspläne der Gemeinde Aresing vollständig:

1. Bebauungsplan mit Satzung Gebiet „Hochfeld“, rechtskräftig durch ortsübliche Bekanntmachung vom 1.7.1969, zuletzt geändert durch Satzungsbeschluss vom 13.11.1989, rechtskräftig durch ortsübliche Bekanntmachung am 28.03.1990
2. Bebauungsplan „Rettenbach“, rechtskräftig durch ortsübliche Bekanntmachung vom 02.06.1977, zuletzt geändert durch Satzungsbeschluss vom 13.11.1989, rechtskräftig durch ortsübliche Bekanntmachung am 28.03.1990 und
3. Bebauungsplan „Rettenbach Süd“, rechtskräftig durch ortsübliche Bekanntmachung vom 23.04.1986.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus folgenden Teilen

- Teil A Satzungstext
- Teil B Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweisen durch Planzeichen in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung
- Teil C textliche Festsetzungen in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung
- Teil D Verfahrensvermerke
- Teil E Begründung in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung

§3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

§4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

TEIL B: PLANZEICHNUNG

siehe Planzeichnung!

TEIL C: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Bebauungsplanes werden als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt.

Nicht Bestandteil werden folgende Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Wandhöhe wird auf max. 6,50 m begrenzt.

Die Wandhöhe ist vom der Oberkante (OK) des Erdgeschoss(EG)-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen. Als Erdgeschoss gilt das am tiefsten gelegene Vollgeschoss.



2.2 Firsthöhen

Die Firsthöhe für Gebäude wird mit max. 11,0 m festgesetzt.

Die Firsthöhe für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird mit max. 7.0 m festgesetzt.

Die Firsthöhe ist vom OK-EG-Rohfußboden bis zum höchstgelegenen Dachabschluss zu messen. Als Erdgeschoss gilt das am tiefsten gelegene Vollgeschoss.

2.3 Die OK-EG-Rohfußboden darf maximal 30 cm höher als der dem Eingang nächstgelegene Punkt der Erschließungsstraße liegen (Sockelhöhe).

3. überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen im Sinne der §§12 und 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nur in einem Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Straßen und nur mit einer Grundfläche von max. 40 m² je Grundstück zulässig. Der Stauraum vor Garagen zur Straße hin darf nicht oder nicht mit weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.

4. Dächer

- 4.1 Die Dachneigung muss mindestens 18° betragen. Als Dachformen der Wohngebäude sind nur Sattel- oder Walmdächer zugelassen.
- 4.2 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- 4.3 Zur Dachdeckung sind glänzende oder stark reflektierende Materialien nicht zulässig. Dachfarben sind nur in ziegelrot, rotbraun, braun und anthrazitfarben zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.

6. Grünordnung

6.1 Bäume

Für festgesetzte Baumpflanzungen sind heimische Laubbäume oder Obstbäume zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume der zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind durch Pflanzung zu ersetzen.

6.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen, d.h. nicht überbaute Grundstücksflächen, sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumpflanzungen flächendeckend als landschaftsgärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen.

Je 350 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen bzw. ein bestehender Baum dauerhaft zu erhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume werden angerechnet.

Abgängige Bäume sind durch Pflanzung zu ersetzen.

TEIL D: VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Rettenbach-West“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2013. ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2013 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2013 bis 13.05.2013 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2013 bis 13.05.2013 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Aresing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.07.2013 den Bebauungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.03.2013 mit Änderungen vom 01.07.2013 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt
Aresing, den

(Siegel)

.....

Horst Rössler
(Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Aresing, den

(Siegel)

.....

Horst Rössler
(Bürgermeister)

TEIL E: BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Planungsbereich ist derzeit durch drei rechtskräftige Bebauungspläne städtebaulich definiert.

Es handelt sich um

1. Bebauungsplan mit Satzung Gebiet „Hochfeld“, rechtskräftig durch ortsübliche Bekanntmachung vom 1.7.1969, zuletzt geändert durch Satzungsbeschluss vom 13.11.1989, rechtskräftig durch ortsübliche Bekanntmachung am 28.03.1990
2. Bebauungsplan „Rettenbach“, rechtskräftig durch ortsübliche Bekanntmachung vom 02.06.1977, zuletzt geändert durch Satzungsbeschluss vom 13.11.1989, rechtskräftig durch ortsübliche Bekanntmachung am 28.03.1990 und
3. Bebauungsplan „Rettenbach Süd“, rechtskräftig durch ortsübliche Bekanntmachung vom 23.04.1986.

Diese Bebauungspläne stammen aus unterschiedlichen Jahrzehnten und treffen unterschiedliche Festsetzungen. Vor allem die Bebauungspläne aus den 60er und 70er Jahren weisen starke Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten insbesondere hinsichtlich der Geschosshöhe und der Dachausbildung auf.

Diese Bauformen sind im Zuge der gestiegenen Energie- und Bodenkosten nicht mehr zeitgemäß. Die Gemeinde Aresing möchte daher den Weg zu einer Nachverdichtung dieser Gebiete beschreiten. Hierzu ist die Änderung der Bebauungspläne erforderlich.

Konkrete Anfragen zur Bebauung mit zwei Vollgeschossen auf einer bisher hierfür nicht baurechtlich zulässigen Fläche geben den Anlass, dies zu tun.

Der Gemeinderat Aresing hat am 11.03.2013 die Änderung der drei oben genannten Pläne in der Form beschlossen, dass sie gemeinsam geändert und in einem Bebauungsplan aufgehen sollen. Hierzu wird das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet.

2. Lage und Umgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Rettenbach, einem Ortsteil der Gemeinde Aresing.

Der Bebauungsplan umfasst die Bebauung an der Hochfeldstraße, der Osterhamer Straße, Fichten- und Tannenweg im Ortsteil Rettenbach der Gemeinde Aresing, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen.

Der Geltungsbereich umfasst

die Flurnummern 420/4 bis 420/16, 278/1 bis 278/4, 279/1 (Teilfläche), 279/2 bis 279/9, 285/1, 286/2 bis 286/5, 286/7 bis 286/24, 286/28 und 286/29 sowie 434/3, jeweils Gemarkung Rettenbach, Gemeinde Aresing

und wird wie folgt umgrenzt:

Flur-Nrn. 2, 420/16 (Teilfläche der Hochfeldstraße), 278, 279/1 (Teilfläche eines Feldweges), 279, 280 (Feldweg), 285 (Feldweg), 286, 287 (Feldweg), 434/2 (Teilfläche der Beinberger Straße), 434 und 434/1, jeweils Gemarkung Rettenbach, Gemeinde Aresing.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Bebauung erstreckt sich westlich der Beinberger Straße, die annähernd parallel dem Talverlauf des Rettenbachs, der hier nach Nordosten zieht, folgt. Die Höhen des Planungsgebietes steigen an der Talflanke von ca. 440 mNN an der nordöstlichen Ecke des Planungsgebietes auf ca. 458 mNN im Südwesten an. Eine Steilkante ist entlang der Beinberger Straße ausgebildet. Diese ist mit Baumhecken bestockt.

3. Übergeordnete Belange des Landes- und Regionalplanung

Rettenbach als Ortsteil der Gemeinde Aresing liegt etwa 4 km über die Kreisstraße ND5 von Schrobenhausen entfernt. Die B 300 Augsburg - Schrobenhausen – Geisenfeld ist in etwa 1,5 km Entfernung im Westen zu erreichen. Der Hauptort Rettenbach ist etwas mehr als 3 km entfernt.

Schrobenhausen ist als Mittelzentrum innerhalb des Regierungsbezirks Oberbayern ausgewiesen. Der Mittelbereich umfasst neben der Stadt Schro-

benhausen die Gemeinden Langenmosen, Berg im Gau, Brunnen, Waidhofen, Aresing und Gachenbach des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und auch den Markt Hohenwart des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm.

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP, Anhang 3) werden die Flächen des Gemeindegebiets Aresing als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll“ dargestellt.

Schrobenhausen liegt an der Entwicklungsachse Augsburg – Ingolstadt, die im Bereich Aresing etwa dem Verlauf der B 300 entspricht.

Der Planungsbereich liegt in einem der Gebiete (Nr. 28 Neuburg und Schrobenhausen mit Umgebung), die gemäß LEP und Regionalplan, Karte 2b in Ansatzpunkten vorhandenen und entwicklungsfähigen Urlaubstourismus besitzen.

Aresing liegt in der Region 10. Als übergeordnete Ziele (Z), bzw. Grundsätze (G) im Regionalplan gelten u. a.:

- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen. (G)
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen. (G)
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden. (Z)
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. (Z)

Die hier vorliegende Planung setzt besonders die Ziele, zur Entwicklung vorhandene Flächen innerhalb der Siedlungsgebiete zu nutzen und mit Grund und Boden sparsam umzugehen, durch die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten um.

4. Einordnung in die Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Aresing verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid Nr. 25-610-2/2 des Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, rechtskräftig seit 18.07.2006.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Planungsgebiet des Bebauungsplans entspricht der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Grünflächen und Hecken werden bei der Abwägung der Planungsänderung gegenüber den bisherigen Ausweisungen mit berücksichtigt.

5. Planungsziele und Planungsinhalte

Die Gemeinde verfolgt mit vorliegender Planung die dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden verpflichtete Nachverdichtung bestehender Bauflächen.

Daneben verfolgt sie das Ziel, die bisher nebeneinander mit teilweise unterschiedlichen Festsetzungen bestehenden Bebauungspläne zusammenzuführen und so einen gemeinsamen Gebietscharakter zu schaffen. Hierzu werden auch bestehende bisherige Flächen ohne Festsetzungen an den Gebietsrändern mit einbezogen.

In diesem Zuge sollen nicht mehr zeitgemäße Regelungen abgeschafft werden und somit als Nebeneffekt auch zu einer Vereinfachung der Verwaltungsverfahren der Bauverwaltung beigetragen werden.

Städtebauliche Ordnung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht der Flächennutzungsplanung. Um dem teilweise bisher bestehenden Gebietscharakter eines Reinen Wohngebietes Rechnung zu tragen, werden einige im nun geplanten Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen klarstellend ausgeschlossen.

Es wird künftig zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Um den Gebietscharakter im wesentlichen zu erhalten, wird die Grundflächenzahl in Teilbereichen verringert, so dass sie nun einheitlich mit 0,3 festgesetzt wird, und die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Grundstück begrenzt. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz.

Die Gebäudehöhen werden durch Festsetzungen der Wand- und Firsthöhen begrenzt, um nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Bebauung zu begrenzen.

Die Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten werden gegenüber den bestehenden Plänen geöffnet. Hierdurch wird zum einen den in den unterschiedlichen Gebieten des Plangebietes sehr unterschiedlichen Dachformen und –nutzungen Rechnung getragen, zum anderen werden hierdurch zeitgemäße Bauformen ermöglicht.

Auf die Festsetzung öffentlicher Grünflächen wird künftig verzichtet, da die Gemeinde an den betreffenden Flächen kein Eigentum besitzt.

Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden gegenüber den bisherigen Festsetzungen verringert, um zeitgemäße, energetisch optimierte Bauweisen zu ermöglichen.

Festsetzungen zu Nebenanlagen und Garagen werden, soweit es sich nicht um Festsetzungen mit Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum oder die Überbaumungsmöglichkeiten außerhalb der festgesetzten Bauräume handelt, gegenüber dem bisherigen Stand verringert, da sich hierfür ein ausreichender Regelungskatalog aus der BayBO ergibt.

Die Einfriedungen werden in der Höhe begrenzt. Die Materialwahl wird gegenüber dem bisherigen Festsetzungskatalog freigestellt, wobei auf eine optische

Durchlässigkeit der Einfriedungen abgezielt wird. Diese Festsetzungen dienen dazu, den angestrebten offenen Gebietscharakter zu erhalten.

Bisherige Festsetzungen zur Ortseingrünung werden in vereinfachter Form übernommen. Unter Abwägung mit den Gestaltungsinteressen der Bewohner wird damit eine Durchgrünung des Gebietes sichergestellt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung auch des überplanten Gebietes ist mit den bestehenden Anlagen gewährleistet. Aufgrund der nicht erhöhten Grundflächenzahl ist nicht von einer Erhöhung oder Verschärfung der Abflüsse aus dem Gebiet auszugehen.

Ver- und Entsorgung sind durch Anschluss an die bestehende Infrastruktur gesichert.

Eine bestehende Trafostation wird lagemäßig am korrekten Standort dargestellt.

Die Lage einer Hauptabwasserleitung wird entsprechend der tatsächlichen Lage dargestellt.

Eine frühere oberirdische Stromleitung ist entfallen.

7. Planungsalternativen

Ein Verzicht auf die Planung hätte Bebauung im bisherigen Umfang ermöglicht. Zeitgemäße, material- und energiesparende Bauweisen wären nicht in vollem Umfang zulässig gewesen. Nachverdichtung wäre nur in geringem Umfang möglich gewesen.

Eine Beibehaltung der Gebietskategorie „Reines Wohngebiet“ für das Gebiet des bisherigen Bebauungsplans „Hochfeld“ wäre grundsätzlich möglich gewesen. Aufgrund der umgebenden Nutzungen und dem Ziel der Vereinheitlichung der Festsetzungen wurde die Umwandlung in „Allgemeines Wohngebiet“ gewählt.

8. Überprüfung der Voraussetzungen des §13a BauGB

- a) Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahme der Innenentwicklung
- gegeben, da Lage fast vollständig innerhalb rechtskräftiger, weitgehend bereits bebauter Bebauungsplansatzungen
- b) Zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 m²
- gegeben, da:
Nettobauland (44.600 m²) x Grundflächenzahl (0,3) = 13.380 m²
- c) Vorhaben verpflichtet nicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- gegeben, da Vorhaben keines der Kriterien der Anlage 1 des UVPG erfüllt
- d) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter
- gegeben, da:
 - . die Gebiete bereits durch die bestehende Bebauung geprägt und vorbelastet sind
 - . die Versiegelungsmöglichkeiten annähernd gleich bleiben, sich in Teilen sogar verringern
 - . die Erhöhung der Bebauung im Bereich der Ortsränder sich nur unerheblich verändernd für das Landschaftsbild auswirkt
 - . keine Schutzgebiete betroffen sind und keine gesetzlich geschützten Biotope durch die Planänderung verändert werden sowie
 - . die mögliche Erhöhung des Verkehrs bei einer Erhöhung der Bewohneranzahl im Gebiet infolge der Nachverdichtungsmöglichkeiten als nicht erheblich eingeschätzt wird.

9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB besteht keine gesetzliche Verpflichtung zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs. Nach der gesetzlichen Fiktion des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist gleichwertiger Ersatz nicht erforderlich.

Die Belange der Schutzgüter des §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden bei der Abwägung berücksichtigt. Bestehende Festsetzungen wurden übernommen. Zusätzlich wurden Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebiets aufgenommen.

10. Flächenbilanz

Bruttofläche	51.720 m ²
Nettobauland	44.600 m ²
Straßen- und Wegefläche	7.120 m ²

Pfaffenhofen, den 11.03.2013

geändert, den 01.07.2013