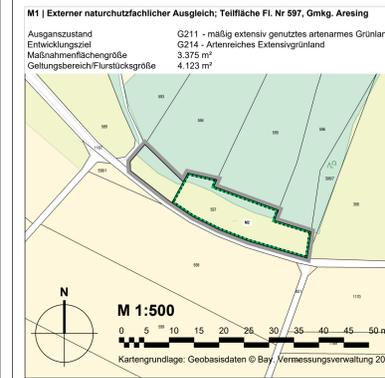


**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauUNVO)
  - SO: Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauUNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauUNVO)
  - 0,8: Grundflächenzahl
  - OK in: Oberkante, als Höchstmaß
- Bauweisen, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauUNVO)
  - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Streifenverkehrsflächen
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - Private Grünflächen
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Versickerungsfläche
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
      - Anpflanzen: Bäume, beispielhafte Standorte
      - Anpflanzen: Sträucher, beispielhafte Standorte
    - Sonstige Planzeichen
      - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und weitere Nebenanlagen zur Versorgung und Nutzung des Lebensmittelmarktes (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
      - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Räumlicher Geltungsbereich**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ ersetzen in seinem räumlichen Geltungsbereich Teilflächen des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsring Aresing – Gebiet westlich der Weilach, beidseitig der St 2050 und der Altemauer Straße“
- Art der baulichen Nutzung**

2.1 Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauUNVO
- Maß der baulichen Nutzung**

3.1 Die Grundflächenzahl beträgt 80 vom 100 (GRZ 0,8).

3.2 Gebäude dürfen eine Höhe von 8,00 m, gemessen senkrecht an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), betragen auf die festgesetzte Fertigfußbodenoberkante (FFOK) von 435,6 m ü. NN bis zur Oberkante des Gebäudes (OK), nicht überschreiten. Erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen dürfen die zulässige Gesamthöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

3.3 Nicht mit dem Hauptgebäude verbundene Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 4,00 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen**

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauUNVO festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung.

4.2 Außerhalb der Baugrenzen sind die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der Flächen der Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig: Stellplätze für KFZ und Fahrrad inkl. E-Ladesäulen, Unterstände für Einkaufswagen, Aktionsverkaufsflächen, Automatenverkaufsflächen sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung der Gebäude erforderliche untergeordnete Anlagen.

4.3 **Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:**
  - ein Werbetafel
  - ein Parkplatzzufahrtspylon
  - zwei Fahnenmasten
  - einer Trafostation mit einer Grundfläche von max. 30 m²
  - zwei E-Ladesäulen
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO**

5.1 Dächer

5.1.1 Dachflächen sind als Flach- oder Putzdächer mit einer Dachneigung von max. 15 Grad auszubilden.

5.1.2 Untergeordnete Dächer (z.B. Vordächer, Engangsüberdachungen, Überdachungen von Nebenanlagen gemäß Festsetzung Nr. 3.2) können in anderen Dachneigungen erfolgen.

5.1.3 Der Firstverlauf ist über die Gebäudeängenseite auszubilden.

5.1.4 Zulässige Dachfarben sind rot, naturrot, robraun, braun, grau und anthrazit.

5.1.5 Fassaden

5.1.5.1 Fassaden sind in Putz auszuführen. Holzverschalungen sind zulässig.

5.1.5.2 Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.

5.1.6 Werbeanlagen

5.1.6.1 Der Flächenanteil der marktbezogenen Werbeflächen wird auf max. 15 % je Wandfläche festgesetzt.

5.1.6.2 Blinkende oder neonfarbene Werbeanlagen sowie Werbeanlagen über der max. Firsthöhe sind nicht zulässig.

5.1.6.3 Innerhalb des Baugebietes ist ein Werbepylon (max. L x B x H: 2,00 m x 0,50 m x 6,50 m) ein Parkplätzzufahrtspylon (max. L x B x H: 1,00 m x 0,50 m x 3,00 m) sowie zwei Fahnenmasten (max. H: 8,00 m) zulässig.

5.1.6.4 **Einfriedigungen**

5.1.6.4.1 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche zulässig. Sie sind ohne durchgehenden Sockel, mit mind. 0,15 m Bodenabstand als Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun oder Holzzaun in offener Bauweise auszubilden.

5.1.6.4.2 **Photovoltaik**

5.1.6.4.2.1 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen sind bei Dächern mit einer Dachneigung von 5° und darüber grundsätzlich zulässig, wenn sie auf der Dachhaut aufliegend, in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach ausgeführt werden. Aufgeständerte Anlagen auf Dachflächen mit einer Dachneigung von unter 5° sind unter der Voraussetzung zulässig, dass ihre Höhe die festgesetzte höchstzulässige Firsthöhe (FH) sowie die Oberfläche der Dachhaut um nicht mehr als 1,50 m überschreitet. Von den Außenwänden des unter ihnen liegenden Gebäudes haben sie um mindestens ihre Höhe über der Dachhaut zurückzutreten.

5.1.6.4.2.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen sind bei Dächern mit einer Dachneigung von 5° und darüber grundsätzlich zulässig, wenn sie auf der Dachhaut aufliegend, in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach ausgeführt werden. Aufgeständerte Anlagen auf Dachflächen mit einer Dachneigung von unter 5° sind unter der Voraussetzung zulässig, dass ihre Höhe die festgesetzte höchstzulässige Firsthöhe (FH) sowie die Oberfläche der Dachhaut um nicht mehr als 1,50 m überschreitet. Von den Außenwänden des unter ihnen liegenden Gebäudes haben sie um mindestens ihre Höhe über der Dachhaut zurückzutreten.

5.1.6.4.2.3 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind grundsätzlich so aufzustellen und auszuführen, dass keine Blendwirkungen auf benachbarte Grundstücke und Straßen ausgehen.

5.1.6.4.2.4 Mindestens 20% der Dachflächen (vertikale Projektion auf die Dachfläche), wenn nicht mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt, sind mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu überstellen.

5.1.6.4.2.5 **Abfahrbahnen sind am Abfahrtag an der öffentlichen Erschließungsstraße bereitzustellen.**

5.1.6.4.2.6 **Landwirtschaft**

5.1.6.4.2.6.1 Erwerber, Besitzer, Bauherren und Kundenverkehr der Grundstücke im Plangebiet haben die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkung), die von den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

5.1.6.4.2.6.2 **Die Zufahrt zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist, auch während der Bauphase, uneingeschränkt zu gewährleisten.**

5.1.6.4.2.7 **Boden**

5.1.6.4.2.7.1 Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6 - 8 BBodSchV ist zu achten.

5.1.6.4.2.7.2 Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, ist zu achten.

5.1.6.4.2.8 **Vorschriften und Normen**

5.1.6.4.2.8.1 DIN-Vorschriften sowie andere Normen, Richtlinien, Regelwerke, etc., auf die in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der Gemeinde Aresing, St.-Martin-Str. 16, 86561 Aresing, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

5.1.6.4.2.9 **Hinweise zur Grünordnung**

5.1.6.4.2.9.1 Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

5.1.6.4.2.9.2 Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.

5.1.6.4.2.9.3 Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

5.1.6.4.2.9.4 Bei Baumpflanzungen im Nähebereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

5.1.6.4.2.9.5 Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ortsrandbereichen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände gemäß AGBGB Art. 47 – 50 einzuhalten.

5.1.6.4.2.9.6 Benachbart zum Plangebiet befindet sich das Naturdenkmal ND-07244 („Ahorn in Aresing“). Es sind die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ und die „Verordnung des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen über den Schutz von Einzelschöpfungen der Natur im Bereich der Gemeinde Aresing, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen als Naturdenkmäler vom 01.06.2022“ zu berücksichtigen.

5.1.6.4.2.9.7 Bei der Verwendung von großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen ist der „Leitfaden Vögelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu berücksichtigen.

5.1.6.4.2.9.8 Es ist der Leitfaden „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz zu berücksichtigen.

5.1.6.4.2.9.9 Die angrenzenden Flächen sind mit niedrigwüchsigen, einheimischen, Sträuchern gemäß der Pflanzliste 3 „Sträucher zur Ortsrandeingrünung“ zu bepflanzen. Die Pflanzung erfolgt in lockeren Gruppen oder Reihen, so dass keine geschlossene blöckliche Hecke entsteht. Der Pflanzabstand zwischen den Einzelstämmen beträgt ca. 1m. Die Pflanzhöhe bei Pflanzung beträgt mindestens 60 cm. Die Endwüchshöhe soll durch regelmäßige Pflegeschritte auf ca. 80 cm gehalten werden.

- Die Stellplätze sind zusätzlich mit Baumpflanzungen zu gliedern.** Es sind mindestens 22 Bäume gemäß der Pflanzliste 2 „Bäume zur Straßenraum- und Stellplatzbegrünung“ zu pflanzen. Die Standortwahl ist frei wählbar.
- Es ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.**
- Gründnerische Hinweise**

9.7.1 Es ist ausschließlich autochthones Saat- Pflanzgut aus der Herkunftsgelände 9 „Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft“ zu verwenden.

9.7.2 Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

9.7.3 Unbebaute Flächen sind als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckflächen mit Einsaat von geeigneten Gräsern und Kräutern zu entwickeln.
- Eingriffs- / Ausgleichsregelung**

Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ auf den Eingriffgrundstück Flst.-Nr. 911, Gemarkung Aresing besteht abzgl. des Planungsfaktors von 10% ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 21.406 Wertpunkten.

Davon können 4.536 Wertpunkte durch die Anlage eines naturnahen Retentionsbeckens im Gebiet kompensiert werden.

Die restlichen benötigten 16.870 Wertpunkte werden auf einer Teilfläche der Flst. Nr. 597, Gmkg. Aresing erbracht.

10.1 Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche gem. § 1 Abs. 3 BauGB:

10.2 Innerhalb der Umgrenzung M1 von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf einer Teilfläche der Flst. Nr. 911, Gmkg. Aresing, auf einer Fläche von 567 m² ein naturnahes offenes, unversiegeltes, Versickerungsbecken zu entwickeln. Die Böschung darf maximal ein Verhältnis von 1:3 betragen. Die Fläche ist mit einer Regenwasserabfuhr für Feuchtwiesen einzusenken. Als zusätzliche ökologische Struktur sind Totholz und Findlinge an den Randbereichen zu platzieren.

10.3 Innerhalb der Umgrenzung M2 von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein artenreiches Extensivgrünland aus dem Ausgangszustand GZ11 (mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland) dauerhaft zu entwickeln. Es dürfen maximal ein bis zwei Schritte pro Jahr erfolgen. Der erste Schritt darf nicht vor dem 15. Juni bzw. erst nach der Samenreife erfolgen. Das Schnittgut ist vollständig von der Fläche abzuführen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Der Ausgleich erfolgt auf einer 3.375 m² großen Teilfläche der Flst. Nr. 597, Gmkg. Aresing.

**HINWEISE**

- Denkmalschutz**

Mitgliedlich an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bedingt die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Wasserhaushalt**

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagsfrei-stellungsverordnung (NWFV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENKW) zu beachten.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 in Verbindung mit den Arbeitsblättern DWA-A 102-1 und 102-2 sowie Arbeitsblatt A 138, jeweils in der zum Zeitpunkt der Antragsstellung aktuellen Fassung, zu bemessen.

Wasser und Abwasser von privaten Grundstücken dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße St 2050 (Baumstraße) nicht zugeleitet werden.
- Erschließung**

Für das Vorhaben ist eine Linksabbiegerspur eine Querungshilfe und eine Bushaltestelle vorzusehen. Die konkrete Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bauplanverfahrens. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine abgestimmte Detailplanung unter Einbezug der relevanten Stellen anzufertigen. Die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Baugrundstücken zur Staatsstraße St 2050 (Baumstraße) sind nicht zulässig.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bauherrn der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Der Bestand und Betrieb vorhandener Telekommunikationslinien müssen gewährleistet bleiben. Ggf. erforderliche Änderungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

Abfahrbahnen sind am Abfahrtag an der öffentlichen Erschließungsstraße bereitzustellen.
- Landwirtschaft**

Erwerber, Besitzer, Bauherren und Kundenverkehr der Grundstücke im Plangebiet haben die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkung), die von den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Zufahrt zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist, auch während der Bauphase, uneingeschränkt zu gewährleisten.
- Boden**

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6 - 8 BBodSchV ist zu achten.

Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, ist zu achten.
- Vorschriften und Normen**

DIN-Vorschriften sowie andere Normen, Richtlinien, Regelwerke, etc., auf die in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der Gemeinde Aresing, St.-Martin-Str. 16, 86561 Aresing, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.
- Hinweise zur Grünordnung**

Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Nähebereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ortsrandbereichen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände gemäß AGBGB Art. 47 – 50 einzuhalten.

Benachbart zum Plangebiet befindet sich das Naturdenkmal ND-07244 („Ahorn in Aresing“). Es sind die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ und die „Verordnung des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen über den Schutz von Einzelschöpfungen der Natur im Bereich der Gemeinde Aresing, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen als Naturdenkmäler vom 01.06.2022“ zu berücksichtigen.

Bei der Verwendung von großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen ist der „Leitfaden Vögelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu berücksichtigen.

Es ist der Leitfaden „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz zu berücksichtigen.

**8. Artenliste**

Pflanzliste 1 – Bäume zur Ortsrandeingrünung	
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm, gebietsjein	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Pinus sylvestris	Sand-Föhre
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbäure
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste 2 – Bäume zur Straßenraum- und Stellplatzbegrünung	
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm	
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Alnus x spaethii	Purpur-Eiche
Amelanchier alboterea 'Robin Hill'	Baum-Felsenbirne
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Türkische Baumhasel
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie 'Skyline'
Liquidambar styraciflua 'Worpleston'	Amberbaum 'Worpleston'
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium 'Pieri'	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbäure 'Magnifica'
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbäure 'Brouwers'
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde 'Greenspire'
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinblütige Winter-Linde 'Rancho'
Tilia tomentosa 'Szelesze'	Ungarische Silber-Linde

Pflanzliste 3 – Sträucher zur Ortsrandeingrünung	
Mindestpflanzqualität: Strauch, mind. 2 x verpflanzt, 3-4 Triebe, 60-100 cm, gebietsjein	
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaumenhecke
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Gemeine Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzliste 4 – Sträucher zur Straßenraum- und Stellplatzbegrünung	
Mindestpflanzqualität: Strauch, mind. 2 x verpflanzt, 3-4 Triebe, 60-100 cm	
Amelanchier lamarkii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus alba 'Sibirica'	Hartriegel 'Sibirica'
Deutzia x magnifica	Hoher Malvenstrauch
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfleifenstrauch
Physocarpus opulifolius	Blasenpflanze
Staphylea pinnatis	Pimpfuss
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Spiraea x vanhouttei	Pracht-Spiree
Spiraea x chenae 'Gresham'	Rispens-Spiree 'Gresham'
Viburnum 'Pragens'	Prager Schneeball

Pflanzliste 5 – „Obstgehölze“	
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt, Drahtballen o. Ballenware, ca. 180 cm	
'Roter Boskoop'	Apfel
'Gruensteiner'	Apfel
'Jakob Lebel'	Apfel
'Gute Luise'	Birne
'Pastorenbirne'	Birne
'Hauszweitsche'	Zweitschge
'Hedelfinger Reisenkirsche'	Kirsche
(Sorbus domestica)	Wildobst Speierling
(Sorbus torminalis)	Wildobst Elsbeere

*zu § 8 Abs. 1 und 2 auch andere gleichwertige, robuste Sorten mit regionalen Bezug*

**PRÄMBEL**

Die Gemeinde Aresing erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauUNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3736), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ für den Bereich nördlicher Ortsring, westlich der Baumstraße als Satzung.

- Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
- Bestandteile dieser Satzung**

Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. Textlichen Festsetzungen
- Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Aresing hat in der Sitzung vom 21.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.11.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ in der Fassung vom 11.11.2024 hat in der Zeit vom 20.11.2024 bis 23.12.2024 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ in der Fassung vom 11.11.2024 hat in der Zeit vom 20.11.2024 bis 23.12.2024 stattgefunden.
  - Zum Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Aresing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Aresing, den .....
- (Siegel) .....
- (Erster Bürgermeister)
- 7) Ausgefertigt
- Aresing, den .....
- (Siegel) .....
- (Erster Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen sind § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB in der der Bekanntmachung hingewiesen.
- Aresing, den .....
- (Siegel) .....
- (Erster Bürgermeister)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

**Anbauverbotzone Staatsstraße**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Bauverbotzone der Staatsstraße St 2050. Gemäß Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayStiWG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnbedeckung, nicht errichtet werden.



**Gemeinde Aresing**  
 St.-Martin-Str. 16  
 86561 Aresing

**Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Aresing-Nord" mit integriertem Grünordnungsplan**

Format: DIN A0	Mitte Änderung: 07.08.2025	Datum der Pflanzfassung: 21.07.2025	Plan Nr.: 1355-BP-2
TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitektur PartG mbH Brunn, Neuburg, Wehrle Beauftragte: Lena Lindner Mathias Braun Matthias Pfeifferbauer		Pflanzfassung: Unterschrift des Planers: Entwurf	
Pflanzvertrieb: Br. 34, 94030 Neuburg USt-ID-Nr.: DE31989447		Tel.: (0911) 92687-0 Fax: (0911) 92687-14 E-Mail: info@tb-markert.de Web: www.tb-markert.de	

