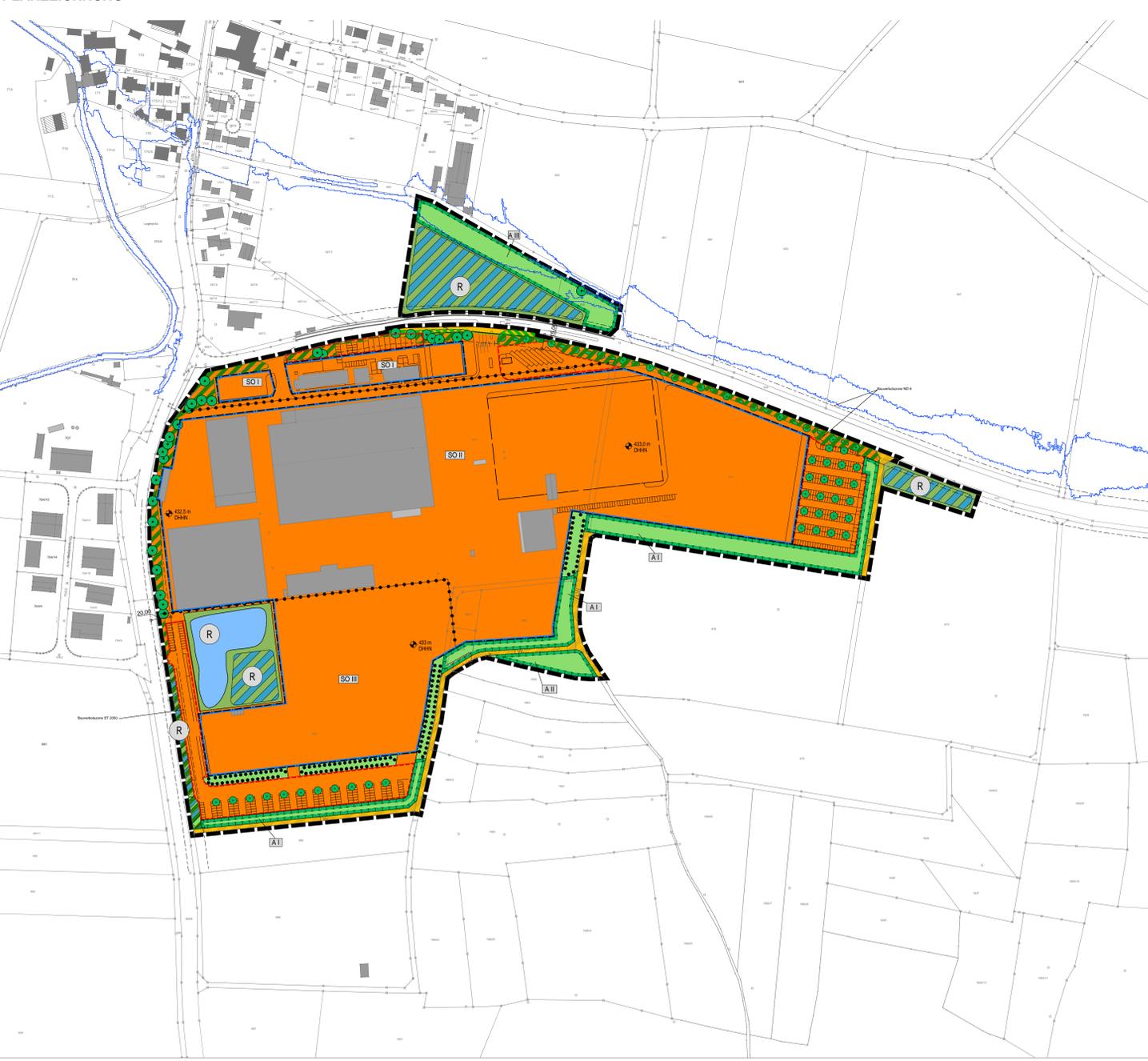


PLANZEICHNUNG



ZEICHNERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO)
1.3.1. Sondergebiet Maschinenbau, Spezialtiefbau (§ 11 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1. Straßenverkehrsflächen
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.3.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftlicher Weg
6.3.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsbegleitgrün
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9.1. Private Grünflächen
9.2. Flächen mit Pflanzbindung innerhalb der Baulinien
9.3. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Behandlung und Bewirtschaftung von Niederschlags- und Oberflächenwasser"
10. Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
10.1. Wasserfläche / Regenrückhaltebecken
13. 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)
13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
13.2.1. Pflanzgebote für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
13.2.2. Pflanzgebote für Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
13.2.3. Erhaltungsgebote für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
13.3. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
15.10. festgesetzter Höhenbezugspunkt in m ü. DHHN, z.B. 433,00 m ü. Normal Null (§ 9 Abs. 3 BauGB)
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

ZEICHNERKLÄRUNG FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bauverbotzone ND 6 / ST 2050
Flurstücksnummer
bestehende Gebäude
abzulebende Gebäude
Maße in Metern
Überschwemmungsrisiko BEH-100 gemäß Berechnung

ZEICHNERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
bestehende Gebäude
abzulebende Gebäude
Maße in Metern
Überschwemmungsrisiko BEH-100 gemäß Berechnung

PRÄMBEL

Die Gemeinde Aresing erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan "Sondergebiet Maschinenbau und Spezialtiefbau" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO.
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Betrieben aus dem Bereich "Maschinenbau und Spezialtiefbau".
Zulässig sind nur die der Zweckbestimmung "Maschinenbau und Spezialtiefbau" dienenden
• Gewerbetriebe,
• Lagerhallen und Lagerplätze,
• Büro- und Verwaltungsgebäude"
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,2. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
2.2 Für die einzelnen Teilflächen wird die maximale Wandhöhe wie folgt festgesetzt:
• Im SO I: 22 m,
• Im SO II und SO III: 18 m.
Unterer Bezugspunkt ist die nächstgelegene, im Plan festgesetzte Bezugshöhe, gemessen von Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt ist bei Gebäuden die Oberkante der Attika und bei baulichen Anlagen die Oberkante des höchsten Bauteils. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Bauteile wie Antennen, Fahrschächte, Schornsteine, Dachaufträge, etc., wenn diese Bauteile mindestens um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe allseitig von den Außenkanten des Gebäudes zurücktreten
3. Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.
4. Stellplätze
PKW-Stellplätze und Garagen sind nur in den Baugrenzen und auf den für sie festgesetzten Flächen (vgl. Planzeichen 15.3) zulässig. PKW-Stellplätze außerhalb von Garagen sind mit versenkungsfähigen Belägen wie Rasenrasengrass, Rasengesteinsten oder Schotterrasen herzustellen, soweit die Böden versickerungsgünstig sind und wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.
5. Immissionschutz
Auf den Teilflächen SO I bis SO III sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEX nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:
Teilflächen emittierende Fläche in m² Emissionskontingente Lux in dB(A) je m² Tag Nacht
SO I 16.843 63 48
SO II 127.401 63 49
SO III 42.473 67 49

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungswert L den Immissionswert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Risikoangrenzter). In dem angrenzenden GE-Gebiet ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu führen.

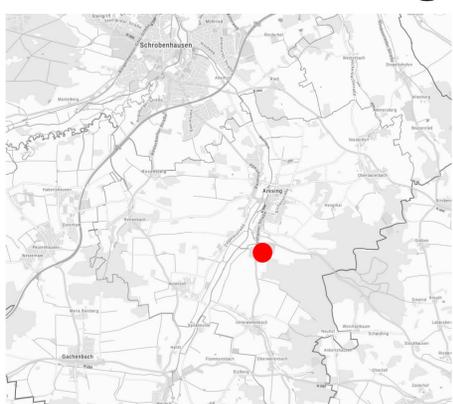
- 6. Grünordnerische Festsetzungen
6.1 Flächen mit Pflanzbindung innerhalb der Baulinie (9.2. der zeichnerischen Festsetzungen) sind durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Rasen- und Beetzflächen strukturreich zu gestalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Gehölzpflanzungen sind überwiegend (mind. 50 % der Gehölze) standortheimische und regionale Arten (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) zu verwenden. Die Pflanzungen sind im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. innerhalb der nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Austüte der Pflanzungen und Bestandsgehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Innere Flächen mit Pflanzbindung sind wasserdurchlässige Wegeflächen mit max. 1,5 m Breite, Stützmauern und Hangbefestigungen, Flächen zum naturnahen Regenrückhalt und -abfluss (Erdbetten, Mulden etc.) sowie untergeordnete Nebenanlagen zulässig.
6.2 Die Flächen für Verkehrsbegleitgrün (6.3.2. der zeichnerischen Festsetzungen) sind mit einer regionalen (Herkunftsregion "Unterbayerische Hügell- u. Plattenregion") und standortgerechten Saatgutmischung für wechsellastige Bereiche bzw. Böschungen/Säume einzusäen und wuchsabhängig zu pflegen. Einschleppewege für Wartungsarbeiten sind in Form von Schotterrasen zulässig. Der Muldenbereich ist vor Gehölzaufwuchs freizuhalten. Zulässig sind technische Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung, wie Leitungen, Anlagen zum Abscheiden von Schwebstoffen mit zugehörigen Sockeln sowie Umflutstrangen und Befestigungen, soweit technisch erforderlich.
6.3 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Behandlung und Bewirtschaftung von Niederschlags- und Oberflächenwasser" (9.3. der zeichnerischen Festsetzungen) sind mit einer regionalen (Herkunftsregion "Unterbayerische Hügell- u. Plattenregion") und standortgerechten Saatgutmischung für wechsellastige Bereiche bzw. Böschungen/Säume einzusäen und wuchsabhängig zu pflegen. Einschleppewege für Wartungsarbeiten sind in Form von Schotterrasen zulässig. Der Muldenbereich ist vor Gehölzaufwuchs freizuhalten. Zulässig sind technische Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung, wie Leitungen, Anlagen zum Abscheiden von Schwebstoffen mit zugehörigen Sockeln sowie Umflutstrangen und Befestigungen, soweit technisch erforderlich.
6.4 Im Bereich der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Pförtnergebäude (15.3 der zeichnerischen Festsetzungen) ist für je 10 ebenerdige Stellplätze ein standortheimischer und regionaler (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) hochstammiger Laubbau zu pflanzen. Die planzeichnerische Festsetzungen (13.2.1 der zeichnerischen Festsetzungen) enthält keine Vorgabe für den konkreten Standort. Der jeweilige Pflanzstandort ist direkt eingetragend oder angrenzend zur Stellplatzfläche zu wählen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen. Stellplätze innerhalb der Baulinien sind von der Pflanzbindung ausgenommen.
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sowie § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)
7.1 Im Bereich der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (13.3. der zeichnerischen Festsetzungen) sind die Bestandgehölze sowie Vegetationsstrukturen zu erhalten. Während angrenzender Baumaßnahmen ist der Bestand fachgerecht zu schützen. Austüte sind durch Neupflanzungen standortheimischer und regionaler Gehölze (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) zu kompensieren.
7.2 Im Bereich der kombinierten Pflanzgebote für Bäume (13.2.1 der zeichnerischen Festsetzungen) und Pflanzgebote für Sträucher (13.2.2 der zeichnerischen Festsetzungen) sind mind. 2-reihige freiwachsende und abschnittsweise für ca. 10 m unterbrochene Baum-/Strauchhecke aus standortheimischen und regionalen (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) Sträuchern und hochstammigen Laubbäumen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Festsetzung enthält keine Vorgabe für den konkreten Standort. Die Pflanzungen sind, unter Einhaltung des grünordnerischen Konzepts der Gebietsabgrenzung, regelmäßig verschiebbar.
7.4 Der zum Erhalt dargestellte Baumbestand (13.2.3 der zeichnerischen Festsetzungen) ist fachgerecht zu erhalten und während angrenzender Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Austüte sind durch Neupflanzungen standortheimischer und regionaler Gehölze (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) zu kompensieren.
7.5 Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs (13.1 der zeichnerischen Festsetzungen) werden mehrere Teilflächen der Fl.Nrn. 6675, 668, 677, 679, 680, 680/4, 684 und 1660/1 (Gmk. Aresing) mit insg. 17.679 m² festgesetzt. Folgende Teilmaßnahmen sind in den jeweils bezeichneten Teilflächen erforderlich:
a) fachgerechte Anlage von Habitat-Strukturen für Zaunleichen. Gestaltungsziel ist eine möglichst strukturreiche, unterschiedlich hohe und dicke Vegetation, bestehend aus weitgehend geschlossener Krautschicht, eingestreuten vegetationsarmen oder sogar vegetationsfreien Freiflächen und vereinzelt Gehölzen. Dabei ist ein Verbuschungsgrad von 20-30 % herzustellen. Vorteil in dem Habitat sind eingegrabene Sandrinnen von ca. 3,5 m Breite, ca. 10 m Länge und einer Tiefe von 1 m in einem Abstand von 20-30 m zueinander sowie Steinschüttungen und Anhaftungen von Astwerk und Wurzelstüben einzubringen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Habitat-Strukturen sind dauerhaft durch Enternen von Aufwuchs zu pflegen, um das vollständige Zuwachsen der Habitats zu verhindern.
Alle fachgerechte Anlage einer eng bepflanzen ununterbrochenen Strauchschicht im direkten Anschluss an den südlich gelegenen Waldrand mit vorzugsweise beeren- und nusstragenden Sträuchern als Habitat für Hasenmäuse auf einer Fläche von 1.000 m². Geeignet sind insbesondere Sträucher wie Haselnuss, Faulbaum, Schneeball, Pfaffenklochen, Weißdorn, Holunder, Brombeere und Himbeere. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen durch Neupflanzungen zu ersetzen. Ergänzend sind daran anschließend nach Norden auf der verbleibenden Fläche Habitat-Strukturen für Zaunleichen entsprechend der Anforderungen gemäß der Teilmaßnahme A1 einzubringen und zu pflegen.
Alle fachgerechte Anlage einer artenreichen Feucht- bzw. Extensivwiese

- 8. Artenschutz
8.1 Baulängigkeiten außerhalb bereits bebauter oder gestalteter Bereiche sowie im Rahmen der Herstellung der Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen.
8.2 Außenbeleuchtung der Gebäude und Baustellenbeleuchtung und deren Leuchtstrahl sind auf das für betriebliche und bauliche Zwecke notwendige Maß zu reduzieren, um Auswirkungen auf Insekten und andere Tiere zu minimieren. Horizontale und vertikale Abstrahlung von Beleuchtungsanlagen, vor allem an den Grenzen zum Wald sind durch Abdeckungen und Abstimmungen (Abstrahlung nur nach unten), Verwendung von LED Lampen (Vorzugsweise LED mit Farbtemperatur und 2700 Kelvin und geringem UV- und Blaulichtanteil) durch Einsatz von Bewegungsmelder und Zeitschalter zu mindern.
8.3 Um Vögelschutz zu reduzieren, sind großflächig zusammenhängende volltransparente Glas- und Fensterflächen (>10 m² Fläche) mittels vollständig verteilter Muster/Markierungen mit einer Gesamtbedeckung der Fläche von mind. 15 % bei Linienmuster und mind. 25 % bei Punkt-Symbolmuster zu versehen. Alternativ können die großflächigen Fensterflächen (>10 m² Fläche) durch mattiertes oder halbtransparentes Glas unterbrochen werden. Zulässige Alternativen sind dauerhaft vorgehängte Sonnenschutzsysteme.
8.4 Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 6° sind zu mind. 60% (bei Bürogebäuden) bzw. mind. 10% (bei Hallen) der nutzbaren Dachfläche extensiv zu begrünen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und solarengetriebener Nutzung ist zulässig.
8.5 Die Fällung von Bäumen mit relevanten Höhlen oder anderen als Quartier geeigneten Strukturen darf nur in der Zeit von 11.09. bis 31.10. oder im Winter außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen erfolgen. Vor Fällung ist eine Kontrolle von Baumhöhlen, Rissen und absterbender Rinde durch eine fachkundige Person durchzuführen. Falls keine Fledermause vorhanden sind, sind die Höhlen ungenutzt zu verschließen, um zu verhindern, dass die Höhlen wieder besiedelt werden. Für jedes beseitigte Fledermausquartier an Bäumen sind drei Fledermauskästen im Bereich der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (13.3 der zeichnerischen Festsetzungen) fachgerecht anzubringen. Gebäude müssen vor Abriss und/oder Umbau auf das Vorhandensein von Fledermäusen durch eine fachkundige Person untersucht werden.
8.6 Eine Baufeldräumung im Offenland während der Brutzeit der Bodenbrüter (ab dem 15.03 bis zum 15.08) ist unzulässig. Nach Durchführung der Baufeldräumung im Bereich des Offenlandes sind geeignete Vergärungsmaßnahmen (etwa das Aufstellen von Pflöcken mit flatternden „Fahnen“) vorzunehmen, um die Anlage von Nestern und die darauffolgende Zerstörung von Gelegen oder das Töten von Jungvögeln durch Baumaßnahmen zu vermeiden. Diese Vergärungsmaßnahmen sind nur erforderlich, wenn nach der Baufeldräumung eine zeitliche Lücke entsteht, in der Offenlandarten wie Feldlerche oder Wiesenschafstelze brüten könnten.

Örtliche Bauvorschriften

- Auf Landesrecht beruhende Regelungen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)
9. Dachgestaltung
9.1 Dachneigungen aus reflektierenden Materialien sowie grellen, gegenüber der Umgebung herausstechenden Farben sind unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Solaranlagen dürfen die Höhe der umgebenden Dachfläche um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern sie einen Abstand zur Außenwand von 2,0 m einhalten. Dabei darf die festgesetzte max. Oberkante der Gebäude überschritten werden.
9.2 Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 6° sind zu mind. 60% (bei Bürogebäuden) bzw. mind. 10% (bei Hallen) der nutzbaren Dachfläche extensiv zu begrünen. Vordächer, Eingangsüberdachungen o. Ä. sind nicht zwingend zu begrünen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und solarengetriebener Nutzung ist zulässig.
10. Fassadengestaltung
10.1 Zusammenhängende, fensterlose Fassaden über 50 m Länge sind durch Farbwechsel oder konstruktive Elemente, z.B. Fassadenbegrünung mittels Rank- und Kletterpflanzen rhythmisch zu gliedern. Grelle, gegenüber der Umgebung herausstechenden Farben, sind unzulässig.
10.2 Fassadenbegrünungen müssen mindestens 10 % der fensterlosen Fläche erreichen. Pflanzflächen sind dabei mit mindestens 1,0 m² Größe und fachgerechtem Substrataufbau anzulegen. Die Pflanzungen (Artauswahl und Mindestqualität siehe Artenliste) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
11. Werbeanlagen / Beleuchtung
11.1 Werbe- und Beleuchtungsanlagen, sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen (ST 2050 und ND 6) nicht beeinträchtigt werden. Werbeanlagen bedürfen vorab der Genehmigung der Straßenverkehrsbehörde und sofern erforderlich der Straßenbaubehörde. Auf § 33 StVO und die Regelungen des § 23 ff. BayStrWG wird verwiesen.
11.2 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie sind an Gebäuden parallel zur Fassade zu errichten, sie müssen mindestens 1,0 m Abstand zum oberen Abschluss der Wand, bzw. zur Oberkante Attika einhalten und dürfen diese nicht überragen. Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf 5% der jeweiligen Wandhöhe nicht überschreiten.
11.3 Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen in Form von max. sechs (6) Fahnen und max. zwei (2) Werbetafeln wird, auch außerhalb der Baugrenzen, zugelassen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 13,0 m über der Oberkante Gelände nicht überschreiten, ihre Ansichtshöhe darf jeweils max. 18,0 m² (bei beidseitigen Werbeanlagen dann 2 x 18 m²) betragen.
11.4 Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht, sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer), sind unzulässig.
12. Einfriedungen / Stützmauern
12.1 Einfriedungen sind grundsätzlich bis zu einer Höhe von 3,00 m über Gelände als transparente Stabgitterzäune zulässig. Sofern aus Gründen des Blend- oder Schallschutzes erforderlich, sind sie auch in geschlossener Ausführung zulässig.
12.2 Die Zäune sind ohne Sockel zu errichten. Bei der Errichtung von Zäunen ist ein Mindestabstand an Bodenfreiheit von 15 cm zu gewährleisten. Sofern aufgrund des Sicherheitskonzept des ansässigen Betriebes eine lockere, umlaufende Zaunanlage mit Überstieg- / Unterstiegsschutz erforderlich ist, ist alle 10 m eine Durchschlüpfmöglichkeit für Kleintiere vorzusehen.
12.3 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1/2 des Niveauunterschieds zulässig. Ab einer Ansichtshöhe von 3,0 m sind sie mit heimischen Gehölzen oder mit heimischen Kletterpflanzen zu begrünen (Mindestbreite Pflanzstreifen 1,5 m).
13. Abgrabungen/ Aufschüttungen
13.1 Für das zukünftige Gelände sind im Plan gemäß Planzeichen 15.10 Bezugshöhen über Normalnull im Deutschen Hauptmeridian (DHHN) festzusetzen. Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes auf dieses Maß sind zulässig. Von dieser Höhenlage darf das zukünftige Gelände nach unten um bis zu 1,0 m und nach oben um bis zu 2,0 m abweichen.
13.2 Von dieser Höhenlage darf das zukünftige Gelände um bis zu 1,0 m nach oben und unten abweichen.
13.3 Zwischen den Bezugsflächen ist das Gelände entsprechend zu modellieren.
13.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 1:1,5 (Höhe zu Länge) auszubilden. Soweit aus Platzgründen eine steilere Neigung erforderlich wird, ist eine Kombination aus Stützmauern, technischem Verbau und Böschungen zulässig.
13.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 1:1,5 (Höhe zu Länge) auszubilden. Soweit aus Platzgründen eine steilere Neigung erforderlich wird, ist eine Kombination aus Stützmauern, technischem Verbau und Böschungen zulässig.
Hinweise
14. Immissionschutz
Die schalltechnische Untersuchung Bericht Bericht Nr. 225065/14 vom 23.07.2025 des Ingenieurbüros Greiner (siehe Anhang zur Begründung) zum Thema Gewerbegeräusche ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.
15. Löschwasser
Der ausreichende Brandschutz ist durch den Grundstückseigentümer bzw. Betreiber nachzuweisen. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen wie etwa Löschwasserzisternen vorzusehen.
16. Denkmalschutz
Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) wird hingewiesen: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Kreisarchäologie Neuburg-Schrobenhausen anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder ein Fund wahr, 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 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Es sind die Substanz oder die Erscheinung des Bodendenkmals zu bewahren, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde abzustimmen sind und überdes eine denkmalrechtliche Erlaubnis bedürfen. Hierzu zählen auch Einfriedungen, Grabungsarbeiten, Erschütterungen während der Baumaßnahme etc.
17. Normen (DIN-Blätter)
Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Norm-Blätter, können bei der Gemeinde eingesehen werden.
18. Schutz des Mutterbodens
Für Bodenbewegungen auf dem Baugrundstück des Vorhabenbereichs ist die Abminderung mit den zuständigen Fachbehörden ein Bodenmanagement zu erstellen. Hierbei sind die wertigen Oberböden zu Meliorationszwecken an die Landwirte in der Region abzugeben oder anderweitig funktionsgerecht verwendet werden.
19. Für die Gestaltung der Freiflächen im Geltungsbereich ist der vorhandene Oberboden in erforderlichem Umfang fachgerecht zwischenzulagen und wieder einzubauen. Zudem wird auf die Bestimmungen nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV zum besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstigen Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden hingewiesen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie naturhistorische vorhanden waren.
19. Niederschlagswasserklärung
Zur Planung wurde durch die Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker möß ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung und zum Überflutungschutz erarbeitet. (siehe Anhang zur Begründung). Die geplante Regenwasserbewirtschaftung und die vorgesehenen Rückhaltemaßnahmen gewährleisten sowohl für das Bestands- als auch für das Erweiterungsgebiet eine hohe Sicherheit im Bemessungs- und Starkregenfall. Die Kombination aus zentralen Rückhalteanlagen und dezentralen Bewirtschaftungsmaßnahmen ermöglicht eine nachhaltige Reduktion der Spitzenabflüsse und minimiert die Gefahr lokaler Überflutungen. Die Beweasung ist wieder im Bemessungs- noch im Starkregenfall eine Verschlechterung für Ober- oder Unterlieger aus.
20. Leitungsführung
20.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Den Versorgungsägern sind geeignete Verlegewege bereitzustellen.
20.2 Auf vorhandene, der öffentlichen Versorgung dienenden Leitungen ist bei Planung Rücksicht zu nehmen (Vermeidung von Beschädigungen, uneingeschränkte Zugänglichkeit, Anzeige der Bauausführung). Es sind die Leitungsschutzmaßnahmen der Betreiber zu beachten.
20.3 Zwischen geplanten Gebäuden oder Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mind. 2,50 m einzuhalten (vgl. Merkblatt RZ „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV Nr. 930, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DWG, Ausgabe 2013). Andernfalls sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzuziehen (vgl. DWG Regelwerk).
21. Ökologische Ausgleichsfläche
Ergänzend zu den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (siehe Nr. 7.5 der textlichen Festsetzungen) wird ein Teilbereich der Fl.Nr. 711 (Gmk. Aresing) mit insg. 17.330 m² sowie ein Teilbereich der Fl.Nr. 653 (Gmk. Aresing) mit insg. 1.624 m² als Ausgleichsfläche durch städtebaulichen Vertrag dem Bebauungsplan zugeordnet. Details zur Flächenabgrenzung sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
Entwicklungsziel der Fl.Nr. 711 (Gmk. Aresing) ist die Herstellung eines gewässerbegleitenden Auwaldes im Anschluss an einer wechsellastigen Wiesensfläche inkl. vereinzelter Feuchtmüden.
Teilbereich der Fl.Nr. 653 (Gmk. Aresing) wurden bereits Anfang 2025 als produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PKM-Maßnahmen) für die drohenden Habitatverluste der Fledermaus umgesetzt. Hierbei wurden 18 Felderchenfernsen sowie eine unterteilte Blüh-/Ackerbrachfläche mit insg. 0,4 ha angelegt. Ein Teilbereich von 1.624 m² der Blüh-/Ackerbrachfläche wird dabei zusätzlich als ökologischer Ausgleich dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Wirksamkeit der Maßnahmen wurde bereits im Rahmen eines Monitorings der Unteren Naturschutzbehörde Neuburg-Schrobenhausen nachgewiesen. (Details siehe Begründung zum Bebauungsplan).
22. Pflanzenliste
als Arte auswahl werden folgende Artenliste standortheimischer Gehölze sowie Fassadenbegrünung empfohlen:
Großbäume (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Hasei (Corylus avellana)
Alpen-Johannibere (Ribes alpinum)
Weiß-Birke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Wieserlinde (Tilia cordata)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Salweide (Salix caprea)
Oseghölze in Sorten
Sträucher (Mindestqualität Str. 2xv 60/100)
Hasei (Corylus avellana)
Alpen-Johannibere (Ribes alpinum)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Europ. Pfleiderstrauch (Pini. coronaria)\*
Sal-Weide (Salix caprea)
Hundenkirsche (Lonicera xylosteum)\*
Hundrose (Rosa canina)\*
Schilke (Prunus spinosa)\*
Hartfistel (Cornus sanguinea)\*
Weißdorn (Crataegus monogyna)\*
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)\*
Kletterrose (In Sorten) Hydrangas petiolaris
Liguster (Ligustrum vulgare)\*
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)\*
\*Gehölze mit Dornen bzw. leicht giftigem Fruchtschmuck

Gemeinde Aresing
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen



Bebauungsplan "Sondergebiet Maschinenbau und Spezialtiefbau"

Maßstab: 1:2.000 bearbeitet: Bök
Datum: 28.07.2025 Planstand: Entwurf

Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloß-Straße 9 90562 Kalkreuth
Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572
www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570