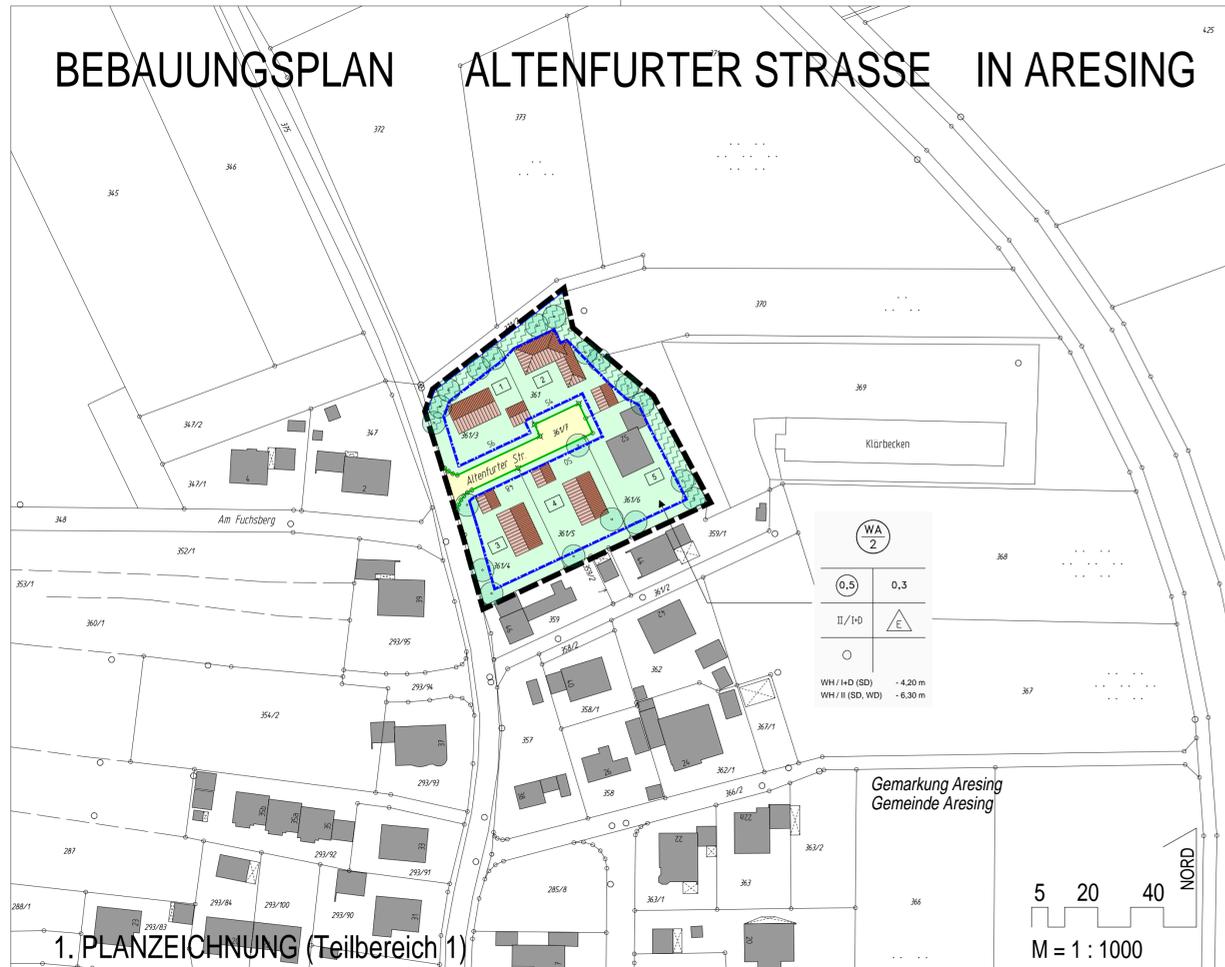


BEBAUUNGSPLAN ALTENFURTER STRASSE IN ARESING



1. PLANZEICHNUNG (Teilbereich 1)

2. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Aresing erlässt aufgrund

- der §§ 2 ; 9 ; 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 31 der Bayer Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Altenfurter Straße" in Aresing
als
Satzung

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen durch Planzeichen und Text jeweils in der Fassung vom ist beigefügt.
Eine Begründung in der Fassung vom ist beigefügt.

3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig
- Maß der Nutzung**
Geschoßflächenzahl = 0,5
Grundflächenzahl = 0,3
zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß
das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

- Wandhöhen s. auch Pkt 5.2 Festsetzungen durch Text
- | | |
|---------------------------|--|
| WH / I+D (SD) - 4,20 m | Wandhöhe bei I+D (Satteldach) = max. 4,20 m |
| WH / II (SD, WD) - 6,30 m | Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (Sattel- oder Walmdach, Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) = max. 6,30 m |

- Bauweise, Baugrenzen**
offene Bauweise
Baugrenze
nur Einzelhäuser zulässig

- Öffentliche Verkehrsflächen**
öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- Grünordnung**
Bäume (zu pflanzen, Standort veränderbar)
Flächen mit besonderer Pflanzbindung Ortsrandeingußung
- Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzflächen**
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bäume zu pflanzen mit Angaben zur Art (s. Festsetzung Nr. 9.2+9.3)
Heckenpflanzung Kernzone (K) (s. Festsetzung Nr. 9.2+9.3)
Heckenpflanzung Mantelzone (M) (s. Festsetzung Nr. 9.2+9.3)

4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Parzellnummer
- vorhandene Gebäude
- Gebäudevorschlag
- private Grünflächen

5. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

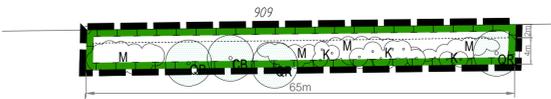
- Abstandsflächen**
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen des Art.6 BayBO.
- Dächer**
2.1 Dachform: bei I+D gleichgeneigte Satteldächer (SD) mit mittiger zur Gebäudelängsseite parallelem First
bei II gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer (WD) mit mittiger zur Gebäudelängsseite parallelem First.
- Dachneigung:** bei I+D 38° - 45°
bei II 22° - 28°
- Dachaufbauten:** Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Dachanschnitte sind unzulässig.
- Dachdeckung:** ausschließlich rote bzw. rotbraune, nicht glänzende Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine.
- Garagen**
3.1 Garagen (auch Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die Länge des Grenzausbau bei zur Grenze gebelständigen Garagen darf max. 6,50 m betragen.
Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen profiltiegl und mit gleicher Höhenlage zu errichten.
3.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr.7 zu gestalten ist.
Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.
Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.
- Höhenlage und Höhen**
4.1 Die Oberkante des Erdgeschosßroßfußbodens darf maximal 0,20 m über der dem Gebäude am nächsten gelegenen Straßenoberkante liegen.
4.2 Wandhöhen
bei I+D: SD 4,20 m
bei II: SD, WD 6,30 m
Die Wandhöhe ist traufseitig von OK-EG Roßfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.
- Grünordnung**
6.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Für die hieraus erforderlichen Baumpflanzungen gelten die Artenauswahl und die Mindestpflanzqualität gem. Festsetzung Nr. 6.3.
Nach textlicher Festsetzung Nr. 6.2 festgesetzte Bäume werden angerechnet.
Unzulässig sind: Großkoniferen, Koniferenhecken und geschnittene Hecken.
6.2 Flächen mit besonderer Pflanzbindung - Ortsrandeingußung
Die Grünflächen sind den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 6 Grünflächen) entsprechend mit Bäumen zu bepflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist in der Planzeichnung festgesetzt.
Ihre Standorte sind veränderbar.
In den Flächen ist eine zwei-reihige Hecke anzulegen. Pflanzabstand ca. 1,5 m x 1,5 m.
Für abgehende und neu zu pflanzende Bäume und Sträucher gelten die Artenauswahl und die Mindestpflanzqualität gem. Festsetzung Nr. 6.3.
6.3 Folgende heimische Pflanzen in Auswahl sind zu verwenden:

a) Bäume:	Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Crataegus x carrierei Tilia cordata Quercus robur Fagus sylvatica Obstbaumhochstämme (StU mind. 7 cm)	Bergahorn Hainbuche Apfelobst Winterlinde Stieleiche Rotbuche	Mindestpflanzqualität: Stammbusch, 3 x verpflanzt mB 250 - 300 cm hoch
b) Heister:	Acer campestre Cornus mas Quercus petraea Carpinus betulus Prunus padus Sorbus aucuparia	Feldahorn Kornelkirsche Traubeneiche Hainbuche Traubenkirsche Eberesche	Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt oB 125 - 150 cm
c) Sträucher:	Cornus sanguinea Euonymus europaea Prunus spinosa Corylus avellana Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rhamnus cathartica Rosa canina Rosa multiflora Rosa pimpinellifolia Sambucus nigra Viburnum opulus	Hartriegel Pfaffenhütchen Schlehdorn Hasselnuß Liguster Rote Heckenkirsche Kreuzdorn Hundsrose Büschelrose Bibern.rose Holunder Gemeiner Schneeball	Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt oB 60 - 100

- Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).**
- Wasserwirtschaft**
Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist breitflächig zu versickern.
Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), sowie das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, in der jeweils gültigen Fassung) sind dabei zu beachten.

9. Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzflächen

Ausgleichsfläche: Flurnummer 907, Gemarkung Aresing



907
906
903/1
Gemarkung Aresing
Gemeinde Aresing

PLANZEICHNUNG (Teilbereich 2) M 1 : 500

- Den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung erfolgen, wird als Ausgleichsfläche eine Teilfläche der Flur-Nr. 907, Gemarkung Aresing, im Umfang von 0,04 ha zugeordnet. Die zugeordnete Fläche ist in nachstehender Planzeichnung gem. Planzeichen Nr. 10 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet.
- Entwicklungsziel ist eine stufig aufgebaute Hecke mit nördlich vorgelagertem Krautstreifen. Zum nördlich angrenzenden Flurstück ist ein 2 m breiter Krautstreifen als Abstandsfläche zu belassen. Dieser ist je nach Entwicklung alle 1-2 Jahre zu mähen. Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume, die Kernzone (K) und Mantelzone (M) sind wie in der Planzeichnung (Teilbereich 2) dargestellt in der Artenzusammensetzung und den angegebenen Mindestpflanzqualitäten gem. Festsetzungsnummer 9.3 zu bepflanzen. Düngung oder chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig.
- Pflanzliste zu Festsetzung Nr. 9.2**

a) Einzelbäume:	CB QR	Carpinus betulus, Hainbuche Quercus robur, Stieleiche	Mindestpflanzqualität: Sol.Stammbusch 3xv. mB 250 - 300 cm hoch
b) Kernzone (K): Pflanzabstand 2 x 2 m	Acer campestre, Feldahorn (Hei) Carpinus betulus, Hainbuche (Hei) Corylus avellana, Hasel Crataegus monogyna, Weissdorn Ligustrum vulgare, Liguster Malus silvestris, Holzapfel (Hei) Prunus padus, Traubenkirsche (Hei) Rhamnus cathartica, Kreuzdorn Sambucus nigra, Holunder Viburnum opulus, Schneeball	10 20 10 10 10 5 10 5 10 10 100 %	Mindestpflanzqualität Sträucher in Kernzone: 2 x verpflanzt oB 100-150 cm Mindestpflanzqualität Heister (Hei): 2 x verpflanzt oB 150 - 200
c) Mantelzone (M): Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m	Cornus sanguinea, Hartriegel Cytisus scoparius, Besenginster Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen Fraxinus alnus, Fäulbaum Prunus spinosa, Schlehdorn Rosa arvensis, Feldrose Rosa canina, Hundsrose Rosa fruticosa, Brombeere	20 10 10 5 30 10 10 5 100 %	Mindestpflanzqualität Sträucher in Mantelzone: 2 x verpflanzt oB 60-100 cm

6. HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz des jeweiligen EVU angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßen-seite zugewandten Hausaußenwand.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrunderreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auitrieb gesichert werden.
- Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Bei den Pflanzungen sind Grenzabstände gem. AGBGB einzuhalten.
- Die Mülltonnen sind an der Gemeindeverbindungsstraße am Straßenraum bereitzustellen.

7. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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 in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Aresing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Aresing, den

Klaus Angermeier
Erster Bürgermeister



Aresing, den

Klaus Angermeier
Erster Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

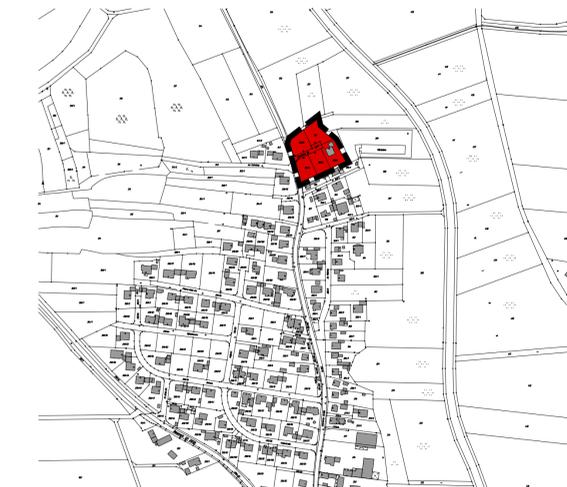
Aresing, den

Klaus Angermeier
Erster Bürgermeister



GEMEINDE ARESING LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN BP ALTENFURTER STRASSE

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



M = 1 : 5000

ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Vermessungsingenieure
Bauingenieure Projektsteuerer
Stadtplaner Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail: ue@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN,
geändert. DEN 01.08.2014
DEN 02.03.2015

Proj.Nr.: 3031.042