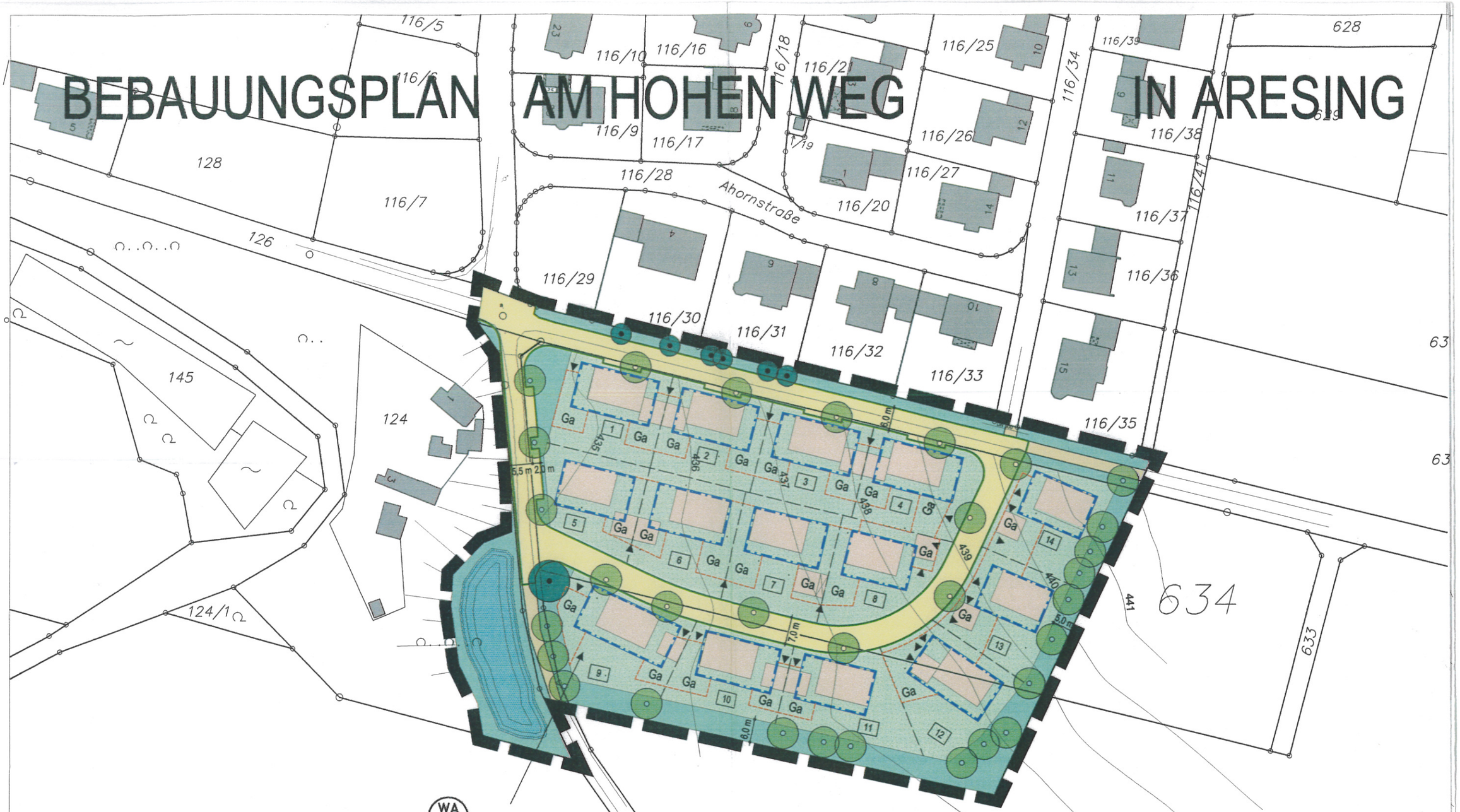
BEBAUUNGSPLAN AM HOHEN WEG IN ARESING



WA / 1	
0,5	0,3
II/I+D	o
WH / I+D (SD) - 4,20 m	WH / II (SD, WD) - 6,30 m
E	

M = 1 : 1000

5 20 40 NORD

Die Gemeinde Aresing erlässt aufgrund

- der §§ 2 ; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer.Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Am hohen Weg" in Aresing

als

Satzung

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan sowie Begründung und Umweltbericht in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

WA / 1 — allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;
je Einzelhaus ist max. eine Wohneinheit zulässig
Eine zweite Wohneinheit kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Maß der Nutzung

0,5 — Geschoßflächenzahl = 0,5

0,3 — Grundflächenzahl = 0,3

II/I+D — zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß
ohne Dachausbau — 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

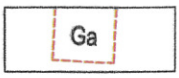
4. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

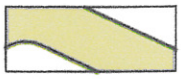
E — nur Einzelhäuser zulässig

mit:
AD

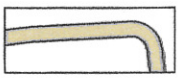


Bauraum für Garagen / Carports

5. Öffentliche Verkehrsflächen

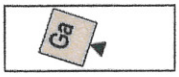


öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes (Stellplätze, Straßengrün, Belagswechsel etc.)



Feldwege

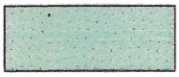
6. Private Flächen am Straßenraum



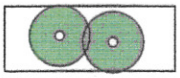
Garagenzufahrtsrichtung

7. Grünflächen

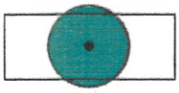
öffentliche Grünfläche



private Grünflächen

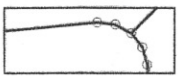


zu pflanzende Bäume
Standorte veränderbar

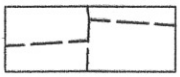


bestehende Bäume
zu erhalten

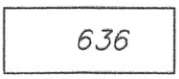
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



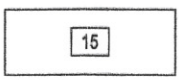
bestehende Grundstücksgrenze



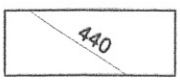
geplante Grundstücksgrenze



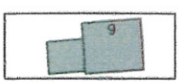
Flurstücknummer



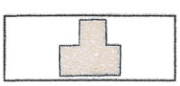
Parzellennummer



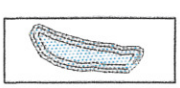
Höhenschichtlinien



vorhandene Gebäude



Gebäudevorschlag



Regenrückhaltebecken

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen - Teilung von Grundstücken

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen des Art.6 BayBO.
Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.8 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

2. Dächer

2.1	Dachform:	bei I+D	gleichgeneigte Satteldächer (SD) mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First
		bei II	gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer (WD) mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First sowie Pultdächer (PD) mit zur Gebäudelängsseite parallelem First.
2.2	Dachneigung:	bei I+D	38° - 45°
		bei II	22° -28°
2.3	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.
			Dacheinschnitte sind unzulässig.
2.4	Dachdeckung:		ausschließlich rote bzw. rotbraune , nicht glänzende Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine.

3. Garagen

3.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
Die Länge des Grenzausbaus bei zur Grenze giebelständigen Garagen darf max. 6,50 m betragen.
Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen profilgleich und mit gleicher Höhenlage zu errichten.
Die Grundfläche der Garagen und Nebengebäude dürfen zusammen pro Baugrundstück 60 m² nicht überschreiten.

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.8 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.

4. Nebenanlagen

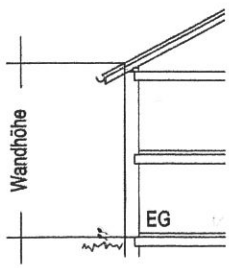
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 5,0 m zum Straßenraum und mit einer Grundfläche von max. 10,0 m² zulässig.

5. Höhenlage und Höhen

5.1 Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens wird in der Anlage 1 (Höhenfestsetzung) für jede Parzelle festgesetzt. Von der Höhenfestsetzung darf um max. 0,20 m abgewichen werden.

5.2 Wandhöhen

bei I+D:	SD	4,20 m
bei II :	SD, WD, PD	6,30 m



Die Wandhöhe ist traufseitig von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

5.3 Firsthöhen

Firsthöhen von Pultdächern dürfen, gemessen von OK EG Rohfußboden bis OK Dachhaut, 8,50 m nicht überschreiten.
Bei zueinander versetzten Pultdächern darf die Firsthöhe max. 9,0 m betragen, die sichtbare Wandhöhe zwischen den Pultdächern wird auf max. 2,0 m begrenzt.

6. Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.
Stützmauern sind mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu den Grundstücksgrenzen und mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,0 m zulässig.

7. Grünordnung

7.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

7.2 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 7 Grünflächen) entsprechend mit Bäumen zu bepflanzen.

8. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).

9. Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig.
Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

10. Wasserwirtschaft
Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist breitflächig zu versickern.
Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), 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.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versogungsnetz der e-on angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.

3. 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 Untergrundverunreinigungen 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 Auftrieb gesichert werden.

4. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

beitet mit:
.EIT CAD

ANLAGE 1

Höhenfestsetzung

436,40	Höhenfestsetzung in Metern über Normalnull z.B. 436,40 müNN
435.67	Höhenlage der Straßendecke in Metern über Normalnull z.B. 435,67 müNN
10	Parzellennummer
441	Höhenschichtlinien
437.04	Bestandshöhen in Metern über Normalnull z.B. 437,04 müNN