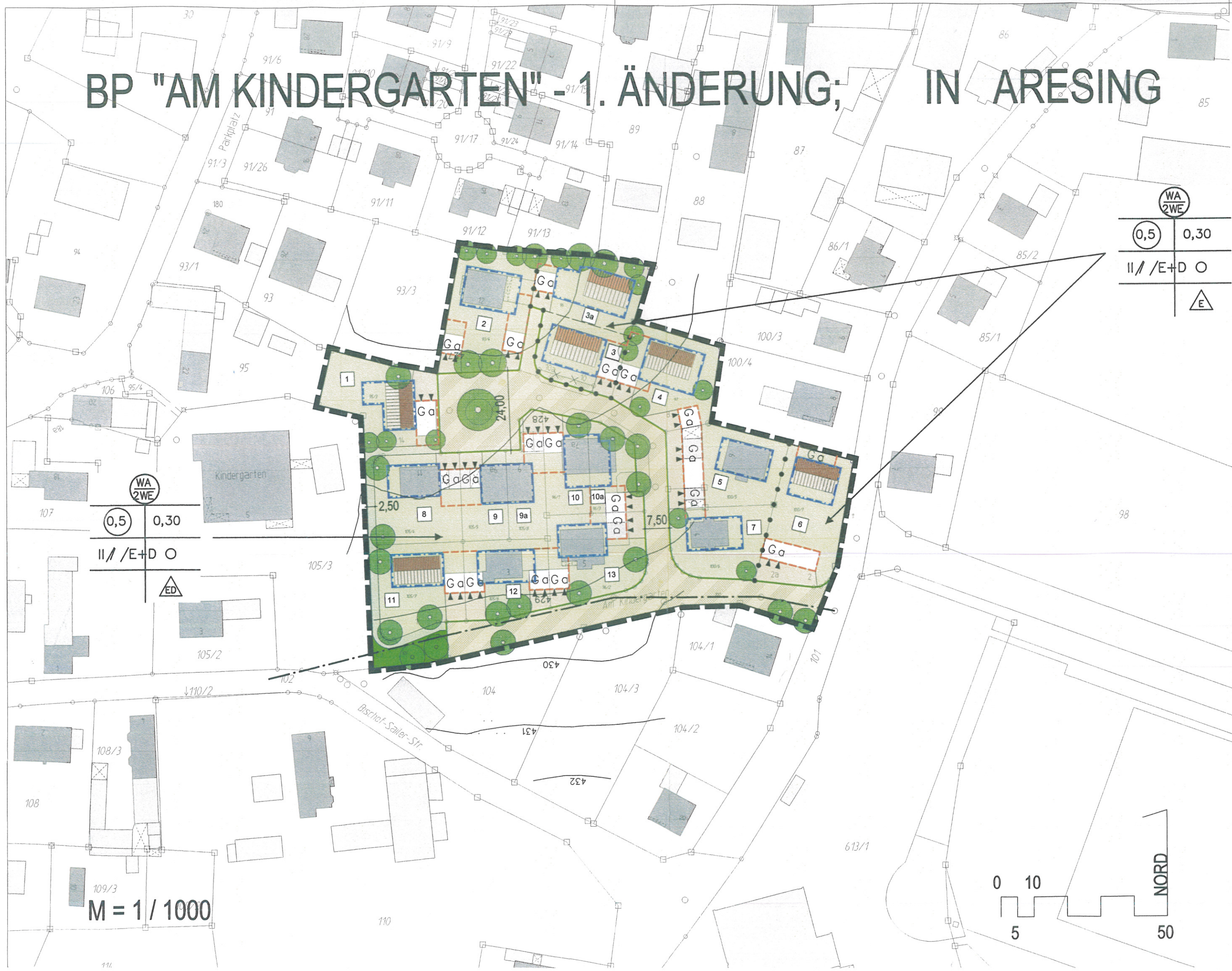


# BP "AM KINDERGARTEN" - 1. ÄNDERUNG; IN ARESING





Die Gemeinde Aresing, Landkreis Neuburg- Schrobenhausen erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzVO)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

**Bebauungsplan "Am Kindergarten" - 1. Änderung, in Aresing**  
als  
**Satzung**

**BESTANDTEILE DER SATZUNG**

- I. Bebauungsplanzeichnung
- II. Festsetzungen durch Planzeichen und Text
- III. Begründung

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. Geltungsbereich**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**2. Art der Nutzung**

 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig  
pro Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit (WE) zulässig

**3. Maß der Nutzung**

0,30 Grundflächenzahl

 Geschoßflächenzahl

II // /E+D Zwei Vollgeschoße als Höchstmaß / ein Vollgeschoß  
ohne Dachausbau das Dachgeschoss darf im Rahmen der  
sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches  
Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**4. Bauweise, Baugrenzen**

 offene Bauweise

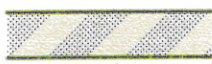
 Baugrenze

 Bauraum für Garagen mit Garagenzufahrten

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 nur Einzelhäuser zulässig

**5. Verkehrsflächen**

 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, verkehrsberuhigt  
ausgebaut.

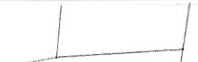
 Fuß- und Radweg

**6. Grünflächen**

 öffentliche Grünfläche

 Pflanzgebot  
zu pflanzende Bäume, Artenauswahl entsprechend Festsetzungen  
durch Text siehe 6.2, Standort in der Lage leicht veränderbar.

**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

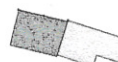
 bestehende Grundstücksgrenzen

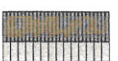
 aufzuhebende Grundstücksgrenzen

 geplante Grundstücksgrenze

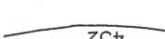
104/2 Flurstücksnummer

 Parzellennummer

 vorhandene Gebäude

 Gebäudevorschlag

 bestehender Kanal

 Höhengichtlinie

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 1. Bauweise

- 1.1 Bauliche Anlagen und Nebengebäude mit Ausnahme von Zaunanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. Bauräume zulässig.
- 1.2 Die Sockelhöhe, gemessen von der an das Grundstück angrenzenden mittleren Straßenhöhe bis OK Erdgeschoß Rohdecke darf max. 30 cm betragen.
- 1.3 Die Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Strassenbegrenzungslinie liegen.  
Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden.
- 1.4 Die zulässige Wandhöhe gem. BayBO bei E+D beträgt max. 3,90 m, bei II max. 6,10 m.  
Ausnahme ist die Parzelle 6 und - hier beträgt die max. zul. Wandhöhe 5,50 m.  
Die zulässige Wandhöhe ist von OK der dem Eingang am nächsten gelegenen Straßenhöhe bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Dachhaut zu messen.

## 2. Gestaltung

- 2.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Mauerflächen bzw. Holzriegelwände auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Schwarzer Holzanstrich ist unzulässig.  
Bei Holzfassaden sind fingerartig durchdringende Überplattungen nicht zulässig.
- 2.2 Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergesetzt, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen.  
Doppelhäuser sind gleichzeitig zu errichten und gestalterisch (Materialwahl, sowie Fassadenanstriche) aufeinander abzustimmen.

## 3. Dächer

- 3.1 Als Dachform sind ausschließlich festgesetzt:

|     |                                          |
|-----|------------------------------------------|
| E+D | Satteldach                               |
| II  | Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach |
- 3.2 Die zulässige Dachneigung wird festgesetzt:

|     |           |
|-----|-----------|
| E+D | 38° - 42° |
| II  | 20° - 25° |
- 3.3 Die Dächer sind mit rotbraunen, kleinformatigen Dachsteinen zu decken.
- 3.4 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.  
Dachaufbauten sind maßstäblich dem Gebäude anzupassen.  
Die Summe ihrer Gesamtbreite darf maximal 1/3 der Trauflänge des Gebäudes betragen.  
Der First der Gauben muß mindestens 2,0 m unter dem First des Hauptdaches abschließen.  
Die Randabstände ab Fassadenkante müssen mindestens 1,50 m betragen.  
Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.

## 4. Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

Zufahrten zu den Garagen, sowie offene Stellplätze und die geplanten Fußwege sind versickerungsfähig zu halten (z.B.: wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrasen, Einkornbetonpflaster-z.B. Aquatop).

## 5. Einfriedungen

- 5.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung ohne sichtbaren Sockel mit einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 5.2 Als Zwischenzäune und entlang der rückwärtigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 1,00 m ohne sichtbaren Sockel zulässig.

## 6. Grünordnung

### 6.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 200 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe 6.2)

Es wird empfohlen, auf Nadelgehölzhecken zu verzichten.

In den Privatgrundstücken sind zusätzlich zu der unter 6.2 genannten Artenauswahl folgende Baumarten zugelassen :

|                            |             |                  |              |
|----------------------------|-------------|------------------|--------------|
| Malus in Art und Sorte     | Zierapfel   | Carpinus betulus | Hainbuche    |
| Prunus in Art und Sorte    | Zierkirsche | Sorbus aucuparia | Eberesche    |
| Crataegus in Art und Sorte | Dorn        | Prunus avium     | Vogelkirsche |
| Pyrus in Art und Sorte     | Wildbirne   |                  |              |

### 6.2 Artenauswahl

Folgende heimische Baumarten sind zu verwenden :

|                                   |            |                    |                   |
|-----------------------------------|------------|--------------------|-------------------|
| Acer platanoides                  | Spitzahorn | Fraxinus excelsior | Gemeine Esche     |
| Quercus robur                     | Stieleiche | Tilia cordata      | Winterlinde       |
| Betula pendula                    | Sandbirke  | Sorbus intermedia  | Schwed. Mehlbeere |
| Obstbäume als Halb- und Hochstamm |            |                    |                   |

## 7. Wasserwirtschaft

7.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

7.2 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttaglich zu machen.

7.3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 S. 279 "Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.

## 8. Geländeänderungen

Aufschüttungen sind nur im Bereich der Garagenzufahrten, der Gebäude und ihrer Terrassen zulässig.

## 9. Versorgungsleitungen

Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

## 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 Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund aufgestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
3. Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
4. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
5. Niederschlagswasser von Garagenauffahrten darf nicht punktuell (z.B. über Sickerschächte) versickert werden.