

GEMEINDE ARESING, LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

# BP "ARESING NORD - 3.ÄNDERUNG"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

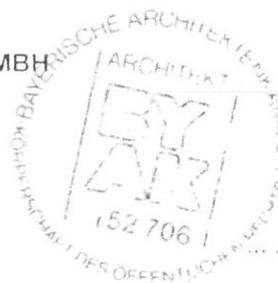
PPAFFENHOFEN, DEN  
geändert

17.02.1997  
09.06.1997

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

HOHENWARTER STR. 126,  
85276 PFAFFENHOFEN

TEL.: 08441/ 84011 - 84013  
FAX.: 08441/ 81341



WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH  
Planung, Bauleitung, Bauberatung, Vermessung  
für Hoch-, Tief- u. Industriebau  
HOHENWARTER STRASSE 124  
85276 PFAFFENHOFEN/ILM  
Tel. 0 84 41/8 40 11 - 13, Fax 8 13 41

Die Gemeinde Aresing erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (Plan-ZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

## Bebauungsplan "Aresing Nord - 3. Änderung"

als

### SATZUNG

#### ESTANDTEILE DER SATZUNG

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

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes "Aresing-Nord", genehmigt am 17.12.1964 durch die Regierung von Oberbayern sowie der 1. und 2. Änderung treten mit Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes "Aresing Nord - 3. Änderung" außer Kraft.

#### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

##### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

##### 2. Art der Nutzung



allgemeines Wohngebiet: gem. § 4 BauNVO pro Einzelhaus sind max. 4 Wohneinheiten(WE), pro Doppelhaushälfte max. 2 WE zulässig.  
Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 500 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften 350 m<sup>2</sup>.

##### 3. Maß der Nutzung

0,4

Grundflächenzahl

0,6

Geschoßflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse  
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschöß im Dachraum liegen kann (I+D)

4. Bauweise, Baugrenzen

 offene Bauweise

 Baugrenze

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen

 Sichtdreieck  
Innerhalb des Sichtdreiecks sind jegliche bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Zäune von mehr als 0,80 m über OK Straße unzulässig. Ausgenommen sind einzelstehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m.

 Anbauverbotszone  
Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

6. Grünflächen

 öffentliche Grünfläche

 Kinderspielplatz

 Baumbestand

7.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

 bestehende Grundstücksgrenze

 geplante Grundstücksgrenze

123 Flurstücknummer

 vorhandene Wohngebäude

 vorhandene Nebengebäude

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO).

### 2. Baukörper

Der Grundriß der Baukörper einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.

### 3. Dächer

3.1 Dachform : Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First

3.2 Dachneigung: bei I+D : 35° - 45°  
bei II 27° - 38°

3.3 Dachaufbauten: Ab einer Dachneigung von mindestens 35° sind folgende Dachaufbauten zulässig:  
Für I+D:  
Dachgauben sind einzeln mit einer Breite von maximal 1,50 m, Zwerchgiebel mit einer Breite von maximal 2,50 m zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten.

Für II:  
Pro Dachseite sind maximal zwei Dachgauben mit einer Breite von max. 1,50 m zulässig.

Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.  
Die Gauben sind im Material der Hauptgebäude zu decken, alternativ ist Kupfer- oder Titanzinkblech zulässig.

3.4 Anlagen zur Energiegewinnung  
auf der Dachfläche sind nur dann zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe und Material in die Dachfläche einpassen

### 4. Doppelhäuser

4.1 Doppelhäuser sind profilgleich zu planen und die beiden Hälften hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

4.2 Die Hälften des Doppelhauses sind zeitgleich zu planen und zu errichten.

### 5. Garagen

5.1 Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude i.S. des Art. 7 Abs. 4 BayBO profilgleich und mit gleicher Höhenlage zu errichten.

5.2 Garagen einschließlich Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze eine Gesamtlänge von 8,50 m nicht überschreiten.  
Die Giebelbreite einzelstehender giebelständiger Garagen an der Grundstücksgrenze mit einer Dachneigung über 38° darf maximal 6,50 m betragen.

5.3 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Dieser Stauraum ist mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen und darf nicht eingezäunt werden.

## Höhenlage und Höhen:

- 6.1 Die Oberkante des fertigen Fußbodens darf maximal 50 cm über der Gehsteigoberkante bzw. OK Fahrbahnrand liegen.
- 6.2 Die zulässige Wandhöhe, gemessen von Oberkante natürliches Gelände an der tiefstgelegenen Gebäudeecke bis zum Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut darf  
bei I+D 4,00 m  
bei II 6,50 m nicht überschreiten.
- 6.3 Die zulässige Kniestockhöhe, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette darf  
bei I+D 50 cm  
bei II 30 cm nicht überschreiten.

## Einfriedung

- 7.1 Als Einfriedung sind Lattenzäune mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Als Zwischenzäune sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- 7.2 Die Baugrundstücke entlang der Staatsstraße 2050 dürfen keine unmittelbaren Zufahrten und Zugänge zu dieser Straße erhalten. Die Einfriedungen entlang der ST 2050 sind ohne Tür und Tor zu errichten.

## IWEISE DURCH TEXT

Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet.

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 gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

## Wasserwirtschaft

- 3.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 3.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- 3.3 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.
- 3.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden.

