

Die Gemeinde Aresing erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG-, des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern des Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO-, der Verordnung für die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau.NVO), der Verordnung über die Festsetzung in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den vom Ing.-Büro K. Wipfler gefertigten Bebauungsplan Aresing-Süd in der Gemeinde Aresing vom _____ als Satzung.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Bundesbaugesetzes -BBauG- in Kraft.

Festsetzungen durch Text

1. a) Das Bauland ist _____ als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BBauNVO) festgesetzt.

b) Die Mindestgröße eines Grundstückes muß 700 m² betragen.

c) Im Baugebiet sind neben den notwendigen Garagen und Nebengebäude sonstige bauliche Anlagen nicht zugelassen.

2. a) Im allgemeinen Wohngebiet _____ sind nur Einzelhäuser mit 2 Wohnungen, wobei die zweite im Dachgeschoß, bzw. im Obergeschoß liegen muß, zulässig:

I+D	2 Vollgeschoße (Erd- und ausbaubares Dachgeschoß) als Höchstgrenze, max. Umfassungswandhöhe 3,50 m, zulässige Sockelhöhe 0,50 m.
0,3	Grundflächenzahl
0,5	Geschoßflächenzahl
II	Höchstgrenze 2 Vollgeschoße max. Umfassungswandhöhe 5 m, bei erdgeschoßiger Bauweise ist ein Kniestock von 0,50 m zulässig.
0,3	Grundflächenzahl
0,6	Geschoßflächenzahl

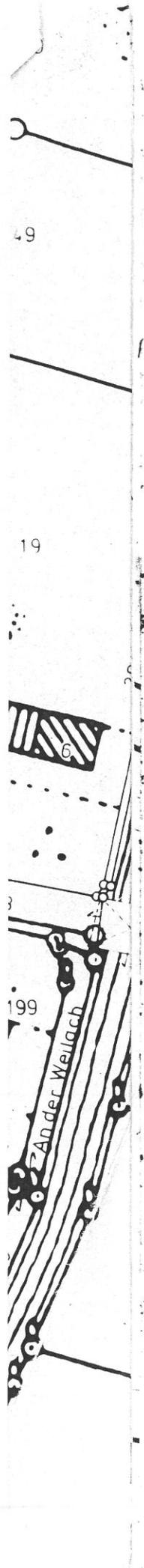
b) Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberkante bis OK fertiger Fußboden des Erdgeschoßes. Die OK Erdgeschoßfußboden (Sockelhöhe) darf nicht höher als 0,50 m über der Gehsteigoberkante liegen.

Dachgauben sind bei Wohnhäusern I+D ab 35° zulässig. Dachgauben dürfen insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge ausmachen. Die max. Breite der Gaube darf 2,0 m, die max. Höhe der Gaube zwischen Fuß und Traufe höchstens 1,50 m betragen. Die Gauben sind als Satteldach- bzw. als SchlepPGAuben zu konstruieren.

Die Eindeckung der Gaube ist in gleichem Material wie das Hauptgebäude bzw. in Kupferblech bzw. verzinktem Blech, farbig wie das Hauptgebäude gestrichen, auszuführen.

Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

c) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig: die Dachneigung muß bei I+D mind 35° - 44° und bei II 33° - 35° betragen. Die Dacheindeckung ist mit roten Dachziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen.



d) Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß erhalten, wobei die Traufseite um mind. 2,0 m länger als die Giebelseite des Hauses sein muß. Eckeinschnitte sind nur zulässig, wenn die Gebäudeecken mit Stützpfählern (Mauerpfählern oder Holzstützen) versehen sind. Die Wohnhäuser müssen einen mittigen First und beiderseits gleiche Dachneigung erhalten. Schräg zulaufende Ortgänge und Traufgänge sind nicht zugelassen.

e) Kniestöcke über 0,50 m, gemessen an der Traufe von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren, sind unzulässig.

f) Sonnenkollektoren können zugelassen werden. Der Kollektor muß von der Traufe und dem Ortgang mind. 1,0 m Abstand haben. Die Gesamtfläche des Kollektors darf nur Teile des Daches bedecken.

g) Alle Gebäude müssen einen Außenputz erhalten, die Verwendung greller Farben, Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Asbestzement, sowie großflächige Glasbausteine und Beton-Waben-Fenster sind nicht zugelassen. Holzverkleidungen werden empfohlen.

h) Die Abstandsflächen zu den Grundstücken müssen nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden.

i) Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig, die eine Gesamthöhe von 1,0 m einschl. der bestehenden Betondiele als Sockel nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,20 m zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben errichtet werden.

k) Garagen einschließlich Nebengebäude müssen ein Satteldach mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude erhalten. Ausnahmsweise sind Garagen, die unter dem abgeschleppten Dach des Wohnhauses liegen zugelassen, wobei die Dachneigung der Garage der des Hauptgebäudes entsprechen muß.

l) Garagen und Nebengebäude sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Garagenvorplätze (Stauraum mit mind. 5 m Tiefe) dürfen nicht eingefriedet werden.

Kellergaragen sind soweit sie eine Abfahrtsrampe erfordern nicht zulässig. Es ist nur ein Nebengebäude mit einer Nutzfläche von 20 m² zulässig. Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. An der Grundstücksgrenze dürfen Garagen einschl. Nebenraum bzw. Nebengebäude eine Länge von 8,50 m nicht überschreiten.

m) Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude gestalterisch aufeinander abzustimmen und hinsichtlich Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und der Bauflucht zur Erschließungsstraße einheitlich zu gestalten.

n) Die nicht überbauten Teile der Grundstücke, die mit einem Pflanzgebot belegten Bereiche und die öffentlichen Grünflächen sind bevorzugt mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, pro Baugrundstück ist dabei ein Baum vorzusehen, in den öffentlichen Grünflächen alle 5 - 8 m.

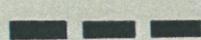
Zu bevorzugen sind folgende Gehölzarten:

Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, wolliger Schneeball, Hartriegel, Liguster, Eberesche, Hollunder, Wildkirsche, Wildbirne, Schlehe, Feldahorn, Bergahorn, Stieleiche, Hainbuche, Obstbäume (Halb- und Hochstämme).

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Randbereichen des Baugebietes ist auf durchgehende, geschnittene Hecken aus Nadelhölzern (z.B. Thuja) zu verzichten.

- p) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllen oder Abtragungen nicht wesentlich verändert werden. Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn der natürliche Ausgleich innerhalb des Grundstückes nicht möglich ist.

Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



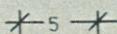
Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Firstrichtung (Satteldach)



Maßangaben in Metern



öffentliche Verkehrsfläche



Verkehrsberuhigter Bereich nach StVO (325/326 StVO) - Fahrbahn mit besonderer Zweckbestimmung mit Parkstreifen

WA

allgemeines Wohngebiet



Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen, wobei die zweite Wohnung im Dachgeschoß bzw. Obergeschoß liegen muß.



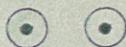
offene Bauweise



Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG

$r = 10$

Kurvenhalbmesser



vorhandener und zu erhaltender Baumbestand



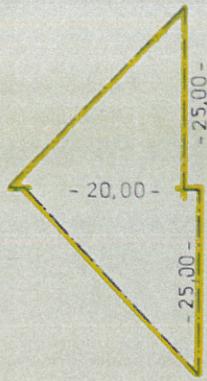
öffentliche Grünfläche



Garagenzufahrt zwingend



Grenze zwischen allgemeinem und reinem Wohngebiet

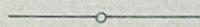


Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen. Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien und anzeigefreien Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 1,0 m gemessen von der OK Fahrbahn haben. Ebenso hat jegliche Bepflanzung von über 100 cm Höhe über OK Fahrbahn zu unterbleiben.

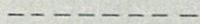
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG angeschlossen.

Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune, bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund errichtet.

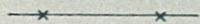
Hinweise



Bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



entfallende Grundstücksgrenzen



vornandene Wohngebäude



vorhandene Nebengebäude



Stellung der baulichen Anlagen

GA

Gragen

15

Parzellennummer



Höhenschichtlinien

631

Flurstücknummer



Trafostation

P

Parkplätze