

Bebauungsplan "Autenzell Nord"

Präambel

Die Gemeinde Aresing beschließt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan „Autenzell Nord“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) **Planzeichnung**
- B.) **Festsetzungen durch Planzeichen**
- C.) **Hinweise durch Planzeichen**
- D.) **Festsetzungen durch Text**
- E.) **Hinweise durch Text**
- F.) **Verfahrensvermerke**

Stand: Vorentwurf vom 20.03.2026

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigelegt.

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 20.03.2026
(Linke + Kerling Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA, Landshut)

Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtlich Prüfung - saP vom 14.08.2025 (Natur Perspektiven GmbH)
- artenschutzrechtliche Stellungnahme Eiche (E-Mail) vom 18.11.2025 (Mayr Beratende Ingenieure PartG mbB)
- Stellungnahme zu visueller Artenschutzkontrolle Eiche vom 15.12.2025 (rieder-baumdienst)
- Habitatgutachten Eiche vom 12.02.2026 (rieder-baumdienst)
- Entwässerungskonzept vom 20.03.2026 (Mayr Beratende Ingenieure PartG mbB)
- Baugrunderkundung vom 12.10.2021 mit 1. Tektur vom 16.06.2025 und Nacherkundung vom 12.10.2022 (Crystal Geotechnik GmbH)
- Lufthygienisches Gutachten vom 28.04.2017 (hook farmy ingenieure) mit Untersuchungsbericht Luftreinhalte vom 16.09.2021 (Hook & Partner Sachverständige PartG mbB)
- Schallimmissionsschutztechnisches Gutachten vom 06.08.2025 (Hook & Partner Sachverständige PartG mbB)
- Kampfmittelvorerkundung Auswertungsprotokoll vom 11.03.2025 (B-MOS Baugruppe Munition Ortungsservice GmbH)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II zwei Vollgeschosse zulässig
- 2.3 z.B. WH 6,3 Wandhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt
- 2.4 z.B. FH 9,0 Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt

2.5 z.B. 458,5
Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Ferigfußboden des untersten Vollgeschosses

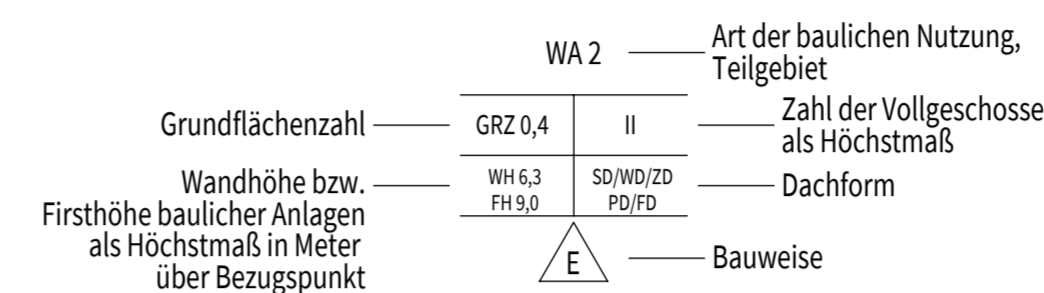
2.6 Dachform

- 2.6.1 ZD Zeltdach
- 2.6.2 SD Satteldach
- 2.6.3 WD Walmdach
- 2.6.4 PD Pultdach
- 2.6.5 FD Flachdach

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 3.3 Baugrenze

4. Nutzungsschablone



5. Verkehrsflächen

- 5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 Ein-/Ausfahrt Parzellen

6. Grünordnung, Pflanzgebot

- 6.1 Öffentliche Grünfläche zur Regenrückhaltung und -ableitung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.8.2
- 6.2 Private Grundstücksfläche zur Ortsrandeingrünung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.1
- 6.3 Private Grundstücksflächen als Hausgarten mit Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.2
- 6.4 zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 14-16 in privaten Grünflächen mit Festsetzung der Art, siehe Artenliste D.9.4
- 6.5 bestehende Laubbäume, gerodet/zu roden

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 7.2 Firstverlauf
- 7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Teilbaugebiete (s. Nutzungsschablone)
- 7.4 Versorgungsfläche Pumpwerk Trinkwasser
- 7.5 mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger

C.) Hinweise durch Planzeichen

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. geplante Grundstücksgrenzen
3. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
4. Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
5. Flurstücksnummer
6. Gebäudevorschlag
7. z.B. Parzellennummerierung
8. bestehendes Gebäude
9. Maßangaben in Meter (ca.-Angaben)

F.) Verfahrensvermerke

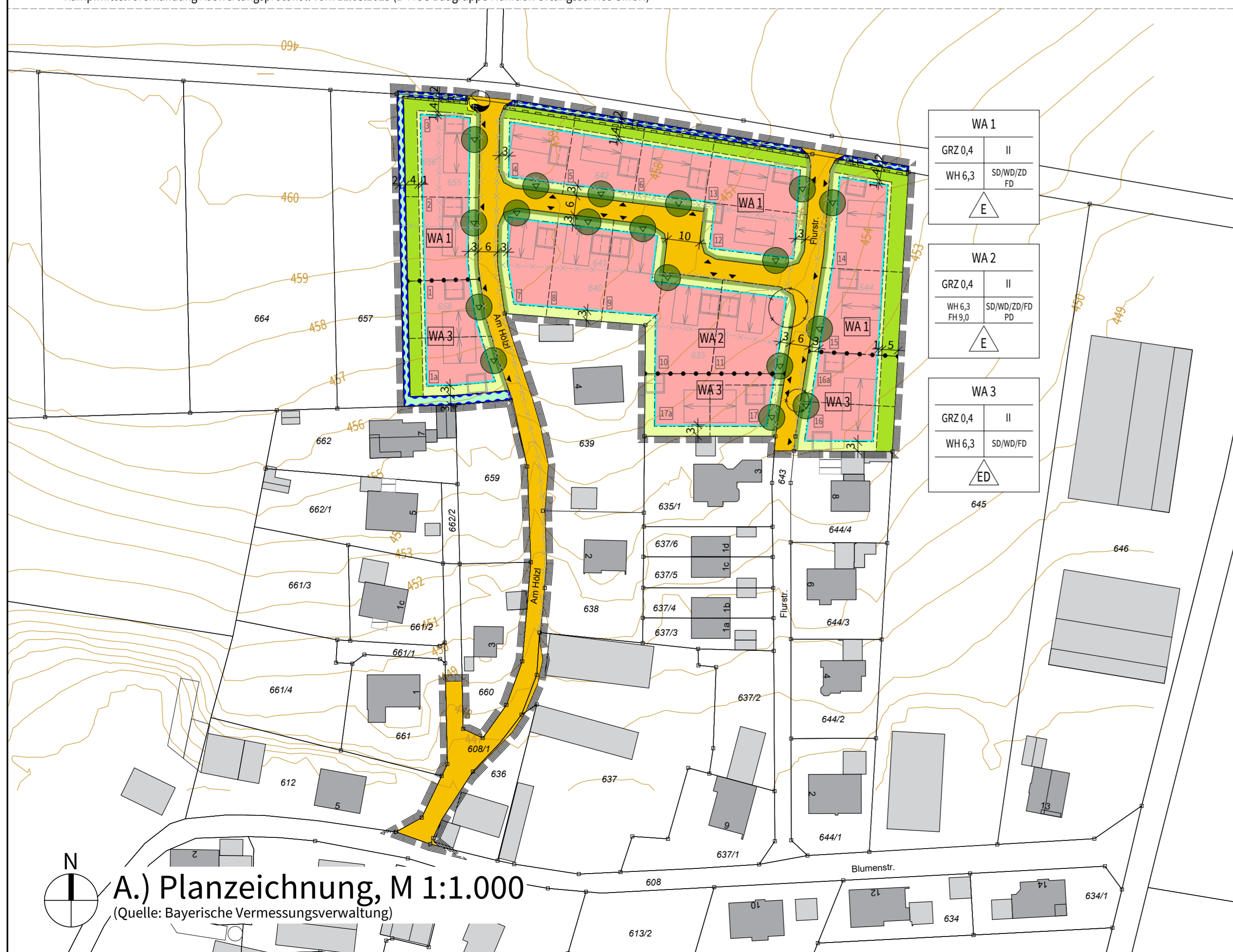
- Die Gemeinde Aresing hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- 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.
- Die Gemeinde Aresing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Aresing, _____ (Klaus Angermeier, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt
Aresing, _____ (Klaus Angermeier, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Aresing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

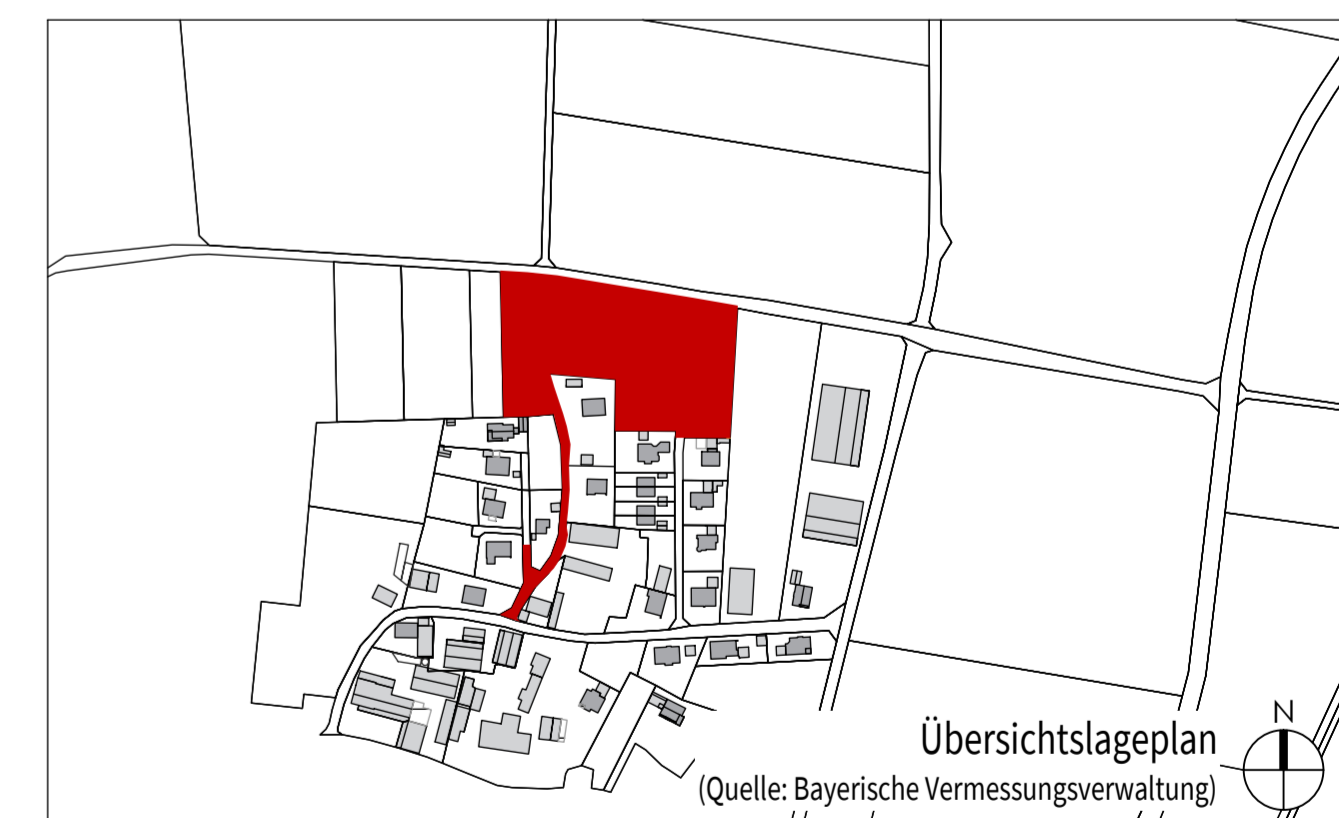
Aresing, _____ (Klaus Angermeier, 1. Bürgermeister)



A.) Planzeichnung, M 1:1.000
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)



Gemeinde Aresing Bebauungsplan "Autenzell Nord"



VORENTWURF

DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 20.03.2026

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE GMBH
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

GRÜNORDNUNGSPLAN
MARION LINKE
LINKE + KERLING
STADTPLANER UND
LANDSCHAFTSARCHITECTEN
BDLA
PAPIERERSTRASSE 16
84034 LANDSHUT

W. Eichenseher

M. Linke